SUPREME AUDIT INSTITUTION OF INDIA
लोकहितार्थ सत्यनिष्ठा
Dedicated to Truth in Public Interest

भारत के नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक का यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यीडा) के कार्यकलापों पर प्रतिवेदन

उत्तर प्रदेश सरकार
वर्ष 2024 का प्रतिवेदन संख्या-7
(निष्पादन लेखापरीक्षा-सिविल)

भारत के नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक का

यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यीडा) के कार्यकलापों पर प्रतिवेदन

उत्तर प्रदेश सरकार

वर्ष 2024 का प्रतिवेदन संख्या-7

विषय सूची

विवरण	संदर्भ	
	प्रस्तर	पृष्ठ
प्राक्कथन	**--**	**xi**
कार्यकारी सारांश	**--**	**xiii-xxiii**
अध्याय-I: सामान्य	**--**	**1-16**
प्रस्तावना	1.1	2-3
अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग की भूमिका	1.2	3
यीडा के कार्य	1.3	4
यीडा का प्रबन्धन	1.4	4-5
यीडा की वित्तीय स्थिति एवं कार्यकलापों के परिणाम	1.5	5-8
लेखापरीक्षा का कार्य सौंपना	1.6	8
लेखाओं के अंतिमीकरण की स्थिति	1.7	8-9
यमुना एक्सप्रेसवे परियोजना	1.8	9-10
यमुना एक्सप्रेसवे परियोजना की लेखापरीक्षा	1.9	10-12
लेखापरीक्षा उद्देश्य	1.10	12
लेखापरीक्षा मानदण्ड	1.11	13
लेखापरीक्षा का कार्यक्षेत्र एवं कार्यविधि	1.12	13-15
कार्यक्षेत्र में बाधायें	1.13	15
निष्पादन लेखापरीक्षा प्रतिवेदन की विषयवस्तु	1.14	16
अभिस्वीकृति	1.15	16
अध्याय-II: नियोजन	**--**	**17-31**
प्रस्तावना	2.1	17-18
राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में विकास के लिए विनियामक ढांचा	2.2	18-20
महायोजना को अंतिम रूप देने की प्रक्रिया	2.3	20-21
यीडा की महायोजनाओं की स्थिति	2.4	21-23
लेखापरीक्षा परिणाम	2.5	23
विकास गतिविधियों का क्षेत्रीय योजना 2021 के अनुरूप नहीं होना	2.5.1	23-25
महायोजना/विकास योजना का एनसीआरपीबी द्वारा अनुमोदित नहीं होना	2.5.2	25-27
उ.प्र. सरकार से अनुमोदन प्राप्त किये बिना भू-उपयोग में परिवर्तन	2.5.3	27-29
सेक्टर ले-आउट योजनाओं को अंतिम रूप देने में विलम्ब	2.5.4	29-30

विवरण	संदर्भ	
	प्रस्तर	पृष्ठ
महायोजना (चरण-II) को अंतिम रूप देने में विलम्ब	2.5.5	30-31
निष्कर्ष	--	31
अध्याय-III: भूमि का अर्जन	**--**	**33-56**
प्रस्तावना	3.1	33
अर्जन	3.1.1	34-36
पुनर्ग्रहण	3.1.2	36
सीधे क्रय	3.1.3	36
भूमि अर्जन की दरों को अंतिम रूप देना	3.1.4	36
अर्जन की स्थिति	3.2	37-38
लेखापरीक्षा आच्छादन	3.3	38
लेखापरीक्षा परिणाम	3.4	38-39
एलएए, 1894 के अन्तर्गत भूमि के अर्जन में कमियाँ	3.5	39
निरपवाद रूप से अर्जेंसी क्लॉज के अन्तर्गत अर्जन	3.5.1	39-41
अर्जेंसी क्लॉज को लागू करने के बावजूद अर्जन में विलम्ब	3.5.2	41-42
अर्जन की कार्यवाही में विलम्ब के कारण अतिरिक्त व्यय	3.5.3	42-43
अर्जन कार्यवाही कालबाधित हो जाने के कारण अर्जन शुल्क की कटौती	3.5.4	43-44
सरकारी भूमि के पुनर्ग्रहण में कमियाँ	3.6	45
उच्च दरों पर सरकारी भूमि का पुनर्ग्रहण	3.6.1	45-46
भूमि के पुनर्ग्रहण में विलम्ब	3.6.2	46-47
तात्कालिक आवश्यकता से अधिक भूमि का अर्जन	3.7	47
भूमि के अकारण क्रय से निधियों का अवरुद्ध होना	3.7.1	47-51
भूमि अर्जन का प्रस्ताव वापस लेने से हानि	3.7.2	51-52
अप्रभावी नियंत्रण एवं अनुवर्ती तंत्र	3.8	52
एलएए, 1894 के अन्तर्गत पहले से अर्जित भूमि का पुनः क्रय	3.8.1	52-53
सीधे क्रय के माध्यम से क्रय की गयी भूमि का दाखिल-खारिज नहीं किया गया	3.8.2	54
भूमि अर्जन के लिए अग्रिम भुगतान का मिलान नहीं किया गया	3.8.3	54-56
निष्कर्ष	--	56

विवरण	संदर्भ	
	प्रस्तर	पृष्ठ
अध्याय-IV: परिसम्पत्तियों का विकास और निर्माण	**--**	**57-81**
प्रस्तावना	4.1	57
गतिविधि प्रक्रिया	4.1.1	58
विकास गतिविधियों की स्थिति	4.1.2	58-59
लेखापरीक्षा आच्छादन	4.2	59
लेखापरीक्षा परिणाम	4.3	59-60
प्रणाली और प्रक्रियाओं में कमियाँ	4.4	60
विभिन्न भू-उपयोग क्षेत्रों के विकास के लक्ष्य प्राप्त नहीं हुए	4.4.1	60-61
वार्षिक योजना तैयार नहीं की गई	4.4.2	61-63
आगणनों को विस्तृत डिजाइनों के आधार पर तैयार नहीं किया गया	4.4.3	63-64
बढ़ी हुई औचित्यपूर्ण लागत के कारण उच्चतर दरों पर कार्य प्रदान करना	4.4.4	64-65
निविदा दरों की तुलना पूर्व में स्वीकृत समरूप कार्यों की दरों से न किया जाना	4.4.5	66
वास्तुशिल्पीय कार्यों को उच्च दर पर प्रदान करना	4.4.6	66-67
कार्य प्रदान करने में वास्तुकार का अनुचित पक्षपात	4.4.7	67-70
परफॉरमेंस गारंटी/सिक्यूरिटी डिपाजिट की कम वसूली	4.4.8	70-71
इण्डियन रोड कांग्रेस (आईआरसी) के दिशा-निर्देशों का उल्लंघन	4.5	71
सरफेस ड्रेसिंग का अवांछित कार्यान्वयन	4.5.1	71-72
इंटरलॉकिंग कंक्रीट ब्लॉक पेवमेंट के निर्माण पर अतिरिक्त व्यय	4.5.2	72-73
अतिरिक्त मोटाई के क्लोज ग्रेडेड प्रीमिक्स सरफेसिंग का प्रावधान	4.5.3	73
ग्रेनुलर बेस पर सेमी डेंस बिटुमिनस कंक्रीट का अनाधिकारिक उपयोग	4.5.4	74
सड़क निर्माण कार्यों में सील कोट का अवांछित निष्पादन	4.5.5	74-75
सांविधिक प्रावधानों का अनुपालन न किया जाना	4.6	75
निम्न श्रेणी के कार्य के निष्पादन के विरुद्ध कम वसूली	4.6.1	76-77
कर्मकार कल्याण उपकर की कम कटौती और कम जमा	4.6.2	77-78

विवरण	संदर्भ	
	प्रस्तर	पृष्ठ
उप खनिजों पर रॉयल्टी की कम कटौती	4.6.3	78-79
प्राप्तकर्ता (कन्साइनी) रसीद प्रमाण पत्र प्राप्त किए बिना भुगतान	4.6.4	79-80
एन्वॉयरन्मेंटल क्लियरेंस प्राप्त नहीं की गयी	4.6.5	80-81
नमूना प्रकरणों में देखे गए उत्तम परिपाटियाँ	4.7	81
निष्कर्ष	--	81
अध्याय-V: परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण	**--**	**83-107**
प्रस्तावना	5.1	83-84
यीडा द्वारा विक्रय मूल्य का निर्धारण	5.2	84-86
लेखापरीक्षा परिणाम	5.3	86
मानक मूल्य निर्धारण नीति तैयार नहीं की गई	5.3.1	86-88
आवश्यक इनपुट लागतों पर अपर्याप्त विचार	5.3.2	88-97
विक्रय योग्य क्षेत्र का त्रुटिपूर्ण आंकलन	5.3.3	98
इनपुट लागत और विक्रय योग्य क्षेत्र का पता लगाने में कमियों का प्रभाव	5.3.4	98-99
वाह्य विकास प्रभार की त्रुटिपूर्ण गणना	5.3.5	99-101
25-250 एकड़ भूखण्ड योजना के अन्तर्गत आवंटित भूखण्डों का विक्रय मूल्य कम निर्धारित किया गया	5.3.6	101-103
निर्मित फ्लैटों का विक्रय मूल्य कम निर्धारित किया गया	5.3.7	103-104
ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का विक्रय मूल्य कम निर्धारित किया जाना	5.3.8	105-106
कॉर्पोरेट ऑफिस भूखण्डों का विक्रय मूल्य कम निर्धारित होना	5.3.9	106-107
निष्कर्ष	--	107
अध्याय-VI: परिसम्पत्तियों का आवंटन - सामान्य	**--**	**109-116**
प्रस्तावना	6.1	109-110
प्रतिस्पर्धात्मक निविदा के आधार पर आवंटन की प्रक्रिया	6.2	110-111
पूर्व निर्धारित मानदण्डों और परियोजना प्रस्तुति या साक्षात्कार के आधार पर आवंटन की प्रक्रिया	6.3	111-112
आवंटनों की स्थिति	6.4	112-114
विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत परिसम्पत्तियों का आवंटन	6.5	114
परिसम्पत्तियों के आवंटन में एकसमान अनियमितताएं/कमियाँ	6.6	114-116

विवरण	संदर्भ	
	प्रस्तर	पृष्ठ
अध्याय-VI (1): आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का आवंटन	--	**117-171**
प्रस्तावना	6.1.1	118
आवंटनों की स्थिति	6.1.2	119-121
लेखापरीक्षा आच्छादन	6.1.3	121
लेखापरीक्षा परिणाम	6.1.4	121
योजना विवरणिकाओं और विवरणिका की शर्तों का अनुपालन न किये जाने से सम्बन्धित कमियाँ	6.1.5	121
यीडा द्वारा निर्धारित अर्हता मानदण्ड में कमियाँ	6.1.5.1	121-126
तकनीकी रूप से अयोग्य निविदादाताओं को अनियमित आवंटन	6.1.5.2	126-129
कंसोर्टियम के सम्बन्ध में योजना विवरणिकाओं में कमियाँ	6.1.5.3	129-140
उप-पट्टा से सम्बन्धित प्रावधानों में कमियाँ	6.1.5.4	140-143
शास्ति प्रावधानों से सम्बन्धित कमियाँ	6.1.5.5	143-149
लागत में वृद्धि की वसूली के लिए प्रावधान का अभाव	6.1.5.6	149-150
एस्क्रो खाता खोलने के प्रावधान को सम्मिलित न करना	6.1.5.7	150-151
परफॉरमेंस बैंक गारंटी प्राप्त करने के प्रावधान को सम्मिलित नहीं किया गया	6.1.5.8	151-152
बंधक रखने की अनुमति देने में कमियाँ	6.1.5.9	152-153
आवंटन की प्रणालियों और प्रक्रियाओं में कमियाँ	6.1.6	153
आवंटन पत्र निर्गत करने में विलम्ब	6.1.6.1	153-155
चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब	6.1.6.2	155-157
आरक्षण और आवंटन धनराशि जमा करने में विलम्ब	6.1.6.3	157-158
योजना विवरणिका के प्रावधानों का अनुपालन नहीं करने पर आवंटियों के विरुद्ध समय पर कार्रवाई करने में विफलता	6.1.6.4	158-159
अतिरिक्त भूमि के लिए प्रीमियम और पट्टा किराया की कम वसूली	6.1.6.5	160-162
शून्य अवधि का लाभ देकर आवंटी को अनुचित लाभ	6.1.6.6	162-163
अधिक भूमि को अपने पास रखने की अनुमति देकर आवंटी को अनुचित लाभ	6.1.6.7	164-165

विवरण	संदर्भ	
	प्रस्तर	पृष्ठ
आवंटन निरस्त होने पर निर्धारित धनराशि जब्त न करने के कारण आवंटी को अनुचित लाभ	6.1.6.8	165-166
आवंटी द्वारा एन्वॉयरन्मेंटल क्लियरेंस प्राप्त नहीं करना	6.1.6.9	167
उप-खनिजों की लागत वसूल न होना	6.1.6.10	168
आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन का परिणाम	6.1.7	168-170
निष्कर्ष	--	170-171
अध्याय-VI (2): औद्योगिक, संस्थागत, मिश्रित भू-उपयोग और अन्य परिसम्पत्तियों का आवंटन	--	**173-207**
प्रस्तावना	6.2.1	173-174
आवंटनों की स्थिति	6.2.2	174-176
लेखापरीक्षा आच्छादन	6.2.3	176-177
लेखापरीक्षा परिणाम	6.2.4	177
योजना विवरणिकाओं से सम्बन्धित कमियाँ और विवरणिकाओं में उल्लिखित शर्तों का अनुपालन नहीं किया जाना	6.2.5	177
न्यूनतम तकनीकी और वित्तीय अर्हता मानदण्ड निर्धारित न करना	6.2.5.1	177-178
साक्षात्कार के आधार पर भूखण्डों का स्वैच्छिक आवंटन	6.2.5.2	178-179
25-250 एकड़ भूखण्ड योजना की योजना विवरणिका (जुलाई 2009) में कमियाँ	6.2.5.3	179-182
पट्टा किराये का कम आरोपण	6.2.5.4	182-183
विभिन्न भू-उपयोगों के गलत प्रावधान के कारण हानि	6.2.5.5	183
लोकेशन चार्ज आरोपित करने के प्रावधानों के सम्बन्ध में कमियाँ	6.2.5.6	184-185
हस्तांतरण शुल्क का कम वसूला जाना	6.2.5.7	185-186
कम प्रीमियम आरोपित करने के कारण हानि	6.2.5.8	186-187
पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के लिए शुल्क की कम वसूली के कारण हानि	6.2.5.9	187-189
लोकेशन चार्ज का कम वसूला जाना	6.2.5.10	189
भूखण्ड समर्पण करने पर आवंटी को अनुचित लाभ	6.2.5.11	189-190
प्रणालियों और प्रक्रियाओं में कमियाँ	6.2.6	191

विवरण	संदर्भ	
	प्रस्तर	पृष्ठ
भारमुक्त भूमि की उपलब्धता और विकास गतिविधियों की पूर्णता सुनिश्चित किये बिना भूखण्डों का आवंटन	6.2.6.1	191-197
आवेदनों की जाँच में अनुचित लाभ	6.2.6.2	197
आवंटन की तिथि पर लागू प्रीमियम न प्रभारित करने के कारण हानि	6.2.6.3	198-200
आवंटन धनराशि जमा न करने के बावजूद भूखण्ड को निरस्त न किया जाना	6.2.6.4	200-201
आवंटी को अनुचित लाभ	6.2.6.5	201-202
आवंटियों द्वारा प्राप्त की गयी स्टाम्प शुल्क छूट के सापेक्ष बैंक गारंटी न प्राप्त करने/ उसका नवीनीकरण न कराने के कारण हानि	6.2.6.6	202-204
कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने में विलम्ब के लिए शास्ति न आरोपित करना	6.2.6.7	204-205
आवंटनों के परिणाम	6.2.7	205-206
निष्कर्ष	--	206-207
अध्याय-VII: कॉर्पोरेट गवर्नेंस और आंतरिक नियंत्रण	**--**	**209-227**
प्रस्तावना	7.1	209
लेखापरीक्षा परिणाम	7.2	209-210
सरकार और बोर्ड स्तर पर शासन और नीतिगत रुपरेखा	7.3	210
वार्षिक प्रतिवेदन तैयार न किया जाना और विधायिका में प्रस्तुत न किया जाना	7.3.1	210-211
लेखाओं का प्रारूप राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित न होना	7.3.2	211-212
मानक कार्य नियमावली/दिशा-निर्देशों का अभाव	7.3.3	212-213
स्वीकार्य औचित्य के बिना भूमि अर्जन के लिए अर्जेंसी क्लाज लागू करना	7.3.4	213-214
प्रचलित सांविधिक प्रावधानों का अनुपालन	7.4	214
सम्बन्धित क्षेत्रीय योजना/उप-क्षेत्रीय योजना के बिना महायोजना तैयार करना	7.4.1	214-215
यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के अधिदेश से अधिक व्यय	7.4.2	215-216
कर्मकार कल्याण उपकर जमा करना सुनिश्चित नहीं करना	7.4.3	216-217

विवरण	संदर्भ	
	प्रस्तर	पृष्ठ
शास्ति ब्याज का परिहार्य भुगतान	7.4.4	218-219
पारदर्शिता और उत्तरदायित्व का अभाव	7.5	219
यीडा के हितों की हानि के लिए विवरणिका की शर्तों में छूट देना	7.5.1	219
साक्षात्कार के माध्यम से विवेकाधीन आवंटन	7.5.2	219-220
भूखण्डों की अक्षुण्णता सुनिश्चित किए बिना उनका आवंटन	7.5.3	220-221
अनुश्रवण तंत्र और आंतरिक नियंत्रण प्रणाली	7.6	221
आईटी सिस्टम द्वारा रखे गए डाटा में कमियाँ	7.6.1	221-222
प्रभावी प्रबंधन सूचना प्रणाली (एमआईएस) का अभाव	7.6.2	222-223
विवरणिकाओं की शर्तों के अनुसार उप खनिजों की लागत वसूल नहीं की गई	7.6.3	223
कमजोर आंतरिक नियंत्रण प्रणाली	7.6.4	224-226
निष्कर्ष	--	226-227

परिशिष्टियाँ	संख्या	पृष्ठ
महायोजना (चरण-I) 2031 के तहत अच्छादित किए गए क्षेत्र को दिखाने वाला मानचित्र	1.1	229
चरण-II में प्रस्तावित शहरी केंद्रों को दर्शाने वाला मानचित्र	1.2	230
2005-06 से 2020-21 की अवधि के लिए यीडा की वित्तीय स्थिति को दर्शाने वाला विवरण	1.3	231
2005-06 से 2020-21 की अवधि के लिए यीडा के कार्य परिणामों को दर्शाने वाला विवरण	1.4	232
यीडा द्वारा प्रस्तुत नहीं किए गए अभिलेखों/सूचनाओं को दर्शाने वाला विवरण	1.5	233-234
राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड की संरचना को दर्शाने वाला विवरण	2.1	235
अर्जन कार्यवाही में विलम्ब के कारण आधिक्य व्यय को दर्शाने वाला विवरण	3.1	236
उच्च दरों पर भूमि के पुनर्ग्रहण पर अधिक भुगतान को दर्शाने वाला विवरण	3.2	237
अपूर्ण कार्यों के विवरण को दर्शाने वाला विवरण	4.1	238-239
इस्पात की मात्रा में भिन्नता का ब्यौरा दर्शाने वाला विवरण	4.2	240

परिशिष्टियाँ	संख्या	पृष्ठ
औचित्यपूर्ण लागत के गलत मूल्यांकन के कारण उच्च दरों पर प्रदान किए गए कार्यों का ब्यौरा दर्शाने वाला विवरण	4.3	241-242
उच्चतर दरों पर प्रदान किए गए कार्यों के कारण अधिक्य व्यय को दर्शाने वाला विवरण	4.4	243-244
परफॉरमेंस गारंटी (पीजी) और सिक्यूरिटी डिपाजिट (एसडी) की कम जमा धनराशि को दर्शाने वाला विवरण	4.5	245-260
सरफेस ड्रेसिंग के अनुचित प्रावधान के कारण परिहार्य व्यय को दर्शाने वाला विवरण	4.6	261-262
इंटरलॉकिंग कंक्रीट ब्लॉक पेवमेंट (आईसीबीपी) बिछाने पर हुए अतिरिक्त व्यय को दर्शाने वाला विवरण	4.7	263-264
क्लोज ग्रेडेड प्रीमिक्स सरफेसिंग (सीजीपीएस) कार्य पर अधिक मोटाई के कारण अतिरिक्त व्यय को दर्शाने वाला विवरण	4.8	265
क्लोज ग्रेडेड प्रीमिक्स सरफेसिंग (सीजीपीएस) के स्थान पर सेमी डेंस बिटुमिनस कंक्रीट (एसडीबीसी) बिछाने पर हुए अधिक व्यय को दर्शाने वाला विवरण	4.9	266-267
अधो-मानक कार्यों के निष्पादन के लिए ठेकेदारों पर यीडा द्वारा लगाये शास्ति को दर्शाने वाला विवरण	4.10	268
राइट्स लिमिटेड द्वारा सुझाए गए सुधार पर विचार करते हुए ठेकेदारों से कम वसूली को दर्शाने वाला विवरण	4.11	269
कर्मकार कल्याण उपकर की कम कटौती के विवरण को दर्शाने वाला विवरण	4.12	270-274
उप खनिजों पर रॉयल्टी की कम कटौती का ब्यौरा दर्शाने वाला विवरण	4.13	275-282
उन प्रकरणों को प्राप्तकर्ता (कन्साइनी) रसीद प्रमाण पत्र प्राप्त न करने वाले प्रकरणों को दर्शाने वाला विवरण	4.14	283-285
मार्च 2021 तक किए गए आवंटनों (निरस्त/समर्पित किए गए आवंटनों को छोड़कर) से यीडा द्वारा इनपुट लागत की अनुमानित कम वसूली को दर्शाने वाला विवरण	5.1	286-287
यीडा और लेखापरीक्षा द्वारा यथा परिकलित विक्रय योग्य क्षेत्र को दर्शाने वाला विवरण	5.2	288

परिशिष्टियाँ	संख्या	पृष्ठ
यीडा द्वारा वाह्य विकास प्रभारों की कम वसूली दर्शाने वाला विवरण	5.3	289
25-250 एकड़ भूखण्ड योजना के अन्तर्गत कम दरों पर भूखण्डों के आवंटन के कारण अनुमानित हानि को दर्शाने वाला विवरण	5.4	290-291
कम दरों पर ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन के कारण हानि को दर्शाने वाला विवरण	5.5	292
30 सितम्बर 2022 तक यीडा द्वारा आवासीय टाउनशिप भूखण्डों के आवंटन और अतिदेयों राशि सहित दर्शाने वाला विवरण	6.1.1	293-294
30 सितम्बर 2022 को उनकी स्थिति और विलंबित अतिदेयों सहित आवंटियों/उप-पट्टेदारों द्वारा अग्रेतर उप-पट्टे पर दिए गए भूखण्डों का ब्यौरा दर्शाने वाला विवरण	6.1.2	295-296
30 सितम्बर 2022 को उनकी स्थिति और विलम्बित अतिदेयों सहित यीडा द्वारा आवंटित ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का ब्यौरा दर्शाने वाला विवरण	6.1.3	297
अतिदेयों के बावजूद उप-पट्टे के प्रकरणों का ब्यौरा दर्शाने वाला विवरण	6.1.4	298
अंतिम उपयोगकर्ताओं से एकत्र की गई धनराशि का बेइमानी से निकालने वाले आवंटियों/उप-पट्टेदारों का ब्यौरा दर्शाने वाला विवरण	6.1.5	299
आवंटियों/उप पट्टेदारों द्वारा जिला खनन कार्यालय, गौतम बुद्ध नगर से प्राप्त उप खनिजों (मिट्टी और बालू) के उत्खनन की अनुमति का ब्यौरा दर्शाने वाला विवरण	6.1.6	300-301
लोकेशन चार्ज की कम करारोपण के कारण हानि को दर्शाने वाला विवरण	6.2.1	302
आवंटियों द्वारा प्रस्तुत अपूर्ण दस्तावेज का ब्यौरा दर्शाने वाला विवरण	6.2.2	303-308
एनएईसी के सदस्यों को कम दरों पर भूखण्डों के आवंटन के कारण हुई हानि को दर्शाने वाला विवरण	6.2.3	309-311

प्राक्कथन

यह प्रतिवेदन भारत के संविधान के अनुच्छेद 151 के अन्तर्गत उत्तर प्रदेश के राज्यपाल को प्रस्तुत किये जाने के लिए तैयार किया गया है।

भारत के नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक (सीएजी) के इस प्रतिवेदन में 2005-06 से 2020-21 की अवधि को आच्छादित करते हुए 'यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण के कार्यकलापों' पर निष्पादन लेखापरीक्षा के परिणाम निहित हैं।

यह लेखापरीक्षा भारत के नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक द्वारा निर्गत लेखापरीक्षा मानकों के अनुरूप की गई है।

कार्यकारी सारांश

कार्यकारी सारांश

हमने यह लेखापरीक्षा क्यों की?

यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यीडा) की स्थापना (अप्रैल 2001) उत्तर प्रदेश सरकार (उ.प्र. सरकार) द्वारा उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 (यूपीआईएडी अधिनियम, 1976) की धारा 3 के अन्तर्गत यमुना एक्सप्रेसवे परियोजना के क्रियान्वयन और क्षेत्र के सम्बद्ध विकास के लिए की गई थी। यीडा का मुख्य उद्देश्य अपने औद्योगिक विकास क्षेत्र का नियोजित विकास सुनिश्चित करना है।

यीडा की लेखापरीक्षा, इसकी स्थापना के बाद से ही, सरकारी संस्था होने के उपरान्त भी, भारत के नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक (सीएजी) के अधिकार क्षेत्र से बाहर थी। यीडा की लेखापरीक्षा के लिए सीएजी के संगठन द्वारा जून 2012 और अप्रैल 2017 के मध्य बारम्बार अनुरोध किया गया था, जिसे जुलाई/ अगस्त 2017 में उ.प्र. सरकार द्वारा स्वीकार किया गया था और वर्ष 2005-06 से यीडा की लेखापरीक्षा सीएजी को जनवरी 2018 में सौंपा गया था।

यीडा के कार्यकलापों पर निष्पादन लेखापरीक्षा वर्ष 2005-06 से 2020-21 की अवधि के दौरान विभिन्न क्षेत्रों जैसे कि योजनायें बनाना, भूमि का अर्जन, भूमि के विकास और परिसम्पत्तियों का निर्माण, परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण, परिसम्पत्तियों का आवंटन/विक्रय, आवंटियों द्वारा निर्माण गतिविधियों का विनियमन और आंतरिक नियंत्रण प्रणालियों में यीडा के प्रदर्शन का आंकलन करने के उद्देश्य से किया गया था।

निष्पादन लेखापरीक्षा का प्राथमिक ध्यान भूमि अर्जन, परिसम्पत्तियों का विकास और निर्माण तथा परिसम्पत्तियों के आवंटन के लिए यीडा द्वारा अपनाई गई नीतियों और प्रक्रियाओं पर था। इसके अतिरिक्त, महायोजनायें बनाने, परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण करने और आंतरिक नियंत्रण तंत्र की भी जाँच की गई थी ताकि इन क्षेत्रों में कमियों को उजागर किया जा सके और सुधारात्मक उपायों की संस्तुति की जा सके।

लेखापरीक्षा के समय यीडा ने कतिपय अभिलेख/सूचना प्रस्तुत नहीं किए थे जिससे निष्पादन लेखापरीक्षा पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा। लेखापरीक्षा संस्तुति करता है कि लेखापरीक्षा के दौरान अभिलेख/सूचना उपलब्ध न कराने के लिए उत्तरदायित्व तय किया जाना चाहिए।

प्रतिवेदन में सम्मिलित लेखापरीक्षा प्रेक्षण राजस्व की हानि, कम वसूलियों, आवंटियों को अनुचित लाभ और परिहार्य/अतिरिक्त व्यय के दृष्टांत सम्मिलित हैं जिनका कुल मौद्रिक मूल्य ₹ 8,125.52 करोड़ है। चूँकि, प्रतिवेदन में सम्मिलित लेखापरीक्षा परिणाम नमूना प्रकरणों में देखे गये थे, अतः लेखापरीक्षा संस्तुति करता है कि यीडा सुधारात्मक कार्रवाई के लिए अन्य शेष प्रकरणों में भी इसी प्रकार के विषयों की जाँच कर सकता है।

लेखापरीक्षा ने क्या पाया और हम क्या संस्तुति करते हैं?

लेखापरीक्षा ने यीडा द्वारा नियोजन, भूमि के अर्जन, भूमि के विकास और परिसम्पत्तियों के निर्माण, परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण तथा परिसम्पत्तियों के आवंटन के क्षेत्र में अपनाई गई नीतियों/प्रक्रियाओं में महत्वपूर्ण कमियाँ पाईं। लेखापरीक्षा द्वारा पाए गये उल्लंघनों को आगामी प्रस्तरों में उल्लिखित किया गया है।

नियोजन

यीडा ने क्षेत्रीय योजना 2021 में 2008-09 से कृषि क्षेत्र के रूप में वर्गीकृत क्षेत्र में अर्जन, विकास और निर्माण गतिविधियाँ प्रारम्भ कर दीं थीं और विभिन्न भू-उपयोगों के लिए भूखण्डों का आवंटन आरम्भ कर दिया था। यीडा द्वारा की गई ऐसी विकास गतिविधियाँ, जून 2013 में एनसीआरपीबी के अनुमोदन/सहमति तक क्षेत्रीय योजना 2021 की भू-उपयोग योजना के अनुरूप नहीं थीं और एनसीआरपीबी अधिनियम, 1985 और क्षेत्रीय योजना 2021 के प्रावधानों का उल्लंघन करती थीं।

अग्रेतर, यीडा ने एनसीआरपीबी के अनुमोदन के बिना ही अपनी महायोजना (चरण-I) 2031 को कार्यान्वित किया। लेखापरीक्षा संस्तुति करता है कि यीडा को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र (एनसीआर) के क्षेत्रों में कोई भी विकास गतिविधि मात्र एनसीआरपीबी के पूर्व अनुमोदन प्राप्त करने के पश्चात् ही हो।

यीडा ने उ.प्र. सरकार के अनुमोदन के बिना ही भू-उपयोग में परिवर्तन और निर्दिष्ट भू-उपयोग के लिए भूखण्ड आवंटित किए थे। लेखापरीक्षा संस्तुति करता है कि यीडा/उ.प्र. सरकार को भू-उपयोग में परिवर्तन के लिए उ.प्र. सरकार का अनुमोदन प्राप्त किए बिना निर्दिष्ट भू-उपयोगों के लिए भूखण्डों के आवंटन हेतु उत्तरदायित्व तय करना चाहिए और उत्तरदायी कर्मचारियों के विरुद्ध अनुशासनात्मक कार्रवाई करनी चाहिए।

उ.प्र. सरकार द्वारा महायोजना (चरण-I) 2031 के अनुमोदन की तिथि से लगभग नौ वर्ष व्यतीत हो जाने के पश्चात् भी यीडा ने 52 में से 29 सेक्टरों के लिए सेक्टर ले-आउट योजनाएं तैयार नहीं की थी। अग्रेतर, यीडा ने चरण-II में विकास के लिए चार शहरी केंद्र चिन्हित किए हैं। तथापि, यीडा ने अब तक मात्र अलीगढ़ और मथुरा में दो शहरी केन्द्रों की महायोजनायें तैयार की थी। आगरा और हाथरस में शेष दो शहरी केन्द्रों की महायोजनाओं को अभी अंतिम रूप नहीं दिया गया था। महायोजना के अभाव में अनियोजित एवं अनियंत्रित विकास तथा निर्माण गतिविधियों के क्रियान्वयन से इंकार नहीं किया जा सकता जो बाद के चरणों में नियोजित विकास गतिविधियों में रूकावट डाल सकता है। लेखापरीक्षा संस्तुति करता है कि यीडा को शेष सेक्टरों के सेक्टर ले-आउट योजनाओं एवं शेष शहरी केंद्रों की महायोजनाओं को यथाशीघ्र अंतिम रूप देना चाहिए।

भूमि का अर्जन

भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 (एलएए, 1894) के प्रावधानों के अन्तर्गत भूमि अर्जन के लगभग सभी प्रकरणों में यीडा ने एक प्रथागत और मानक औचित्य का उपयोग करके अर्जेन्सी क्लॉज को लागू करते हुए प्रस्तावों को अग्रेषित किया था। उक्त प्रथागत और मानक औचित्य अर्जेंसी क्लॉज के उपयोग के लिए स्वीकार्य औचित्य प्रदान नहीं करता था और इस प्रकार से भूस्वामियों को सुनवाई के उनके अधिकार से वंचित कर दिया गया था। अग्रेतर, अर्जेंसी क्लॉज लागू करने के उपरान्त भी अर्जन की कार्यवाही के विभिन्न चरणों में अत्यधिक विलम्ब हुआ जिसके परिणामस्वरूप अधिक व्यय हुआ। इसके अतिरिक्त, अनुचित रूप से अर्जेंसी क्लॉज को लागू करने के परिणामस्वरूप 36 प्रस्ताव कालबाधित हो गए थे जिसके कारण यीडा को ₹ 188.64 करोड़ की हानि हुई थी। लेखापरीक्षा संस्तुति करता है कि यीडा को अधिनियम के अन्तर्गत दिए गये सांविधिक प्रावधानों का पालन सुनिश्चित करना चाहिए और उसे भूमि अर्जन में अर्जेंसी क्लॉज को लागू करने में सम्यक सतर्कता का पालन करना चाहिए।

यीडा द्वारा सरकारी भूमि उच्च दरों पर पुनर्ग्रहित की गई थी जिसके परिणामस्वरूप ₹ 128.02 करोड़ का अधिक भुगतान हुआ था।

यीडा ने बिना किसी रूपरेखा के आवश्यकता से अधिक भूमि, उपयोग के लिए क्रय की, जिसके कारण ₹ 160.23 करोड़ की धनराशि अवरुद्ध हुई और भूस्वामियों को अनुचित लाभ हुआ। अग्रेतर, यीडा के नियोजित क्षेत्र में सम्मिलित नहीं किए गए तीन गाँवों में भूमि के अर्जन के प्रस्तावों को वापस लिए जाने के कारण यीडा को ₹ 4.92 करोड़ की हानि हुई थी। लेखापरीक्षा संस्तुति करता है कि यीडा को हानि/निधियों के अवरुद्ध होने से बचने के लिए भूमि अर्जन हेतु महायोजना का कड़ाई से पालन करना चाहिए। अग्रेतर, भूमि की अकारण क्रय के परिणामस्वरूप यीडा की निधियों के अवरुद्ध होने के लिए उत्तरदायित्व तय किया जाना चाहिए और उत्तरदायी कर्मचारियों के विरुद्ध कार्रवाई की जानी चाहिए।

यीडा द्वारा भूस्वामियों से सीधे क्रय की गई भूमि को तुरन्त इसके पक्ष में दाखिल-खारिज नहीं करवाया गया था, जो अन्य व्यक्तियों को अवैध हस्तान्तरण के जोखिम से भरा था। अग्रेतर, कुछ प्रकरणों में भूस्वामियों द्वारा ऋण के लिए बैंकों के पास बन्धक रखी गई भूमि भी यीडा द्वारा क्रय गई थी। इसके अतिरिक्त, भूमि अर्जन के लिए जिला प्राधिकारियों के पास यीडा द्वारा जमा की गई धनराशि का आवधिक मिलान नहीं किया गया था और यीडा द्वारा अपर जिलाधिकारी (भूमि अर्जन) के पास अवरुद्ध ₹ 178.79 करोड़ की धनराशि की वापसी हेतु कोई प्रयास नहीं किए गए थे। लेखापरीक्षा संस्तुति करता है कि यीडा द्वारा अनुवर्ती तंत्र को सुदृढ़ किया जाना चाहिए ताकि अर्जित भूमि का बिना किसी विलम्ब के दाखिल-खारिज किया जा सके और भूमि अर्जन के लिए भुगतान किए गये अग्रिम भुगतान का समय-समय पर मिलान किया जा सके। अग्रेतर, क्रय की गई भूमि के दाखिल-खारिज में अत्यधिक विलम्ब और बन्धक

रखी गई भूमि के क्रय के लिए उत्तरदायित्व तय किया जाना चाहिए और उत्तरदायी कर्मचारियों के विरुद्ध कार्रवाई की जानी चाहिए।

चार प्रकरणों में, यीडा ने पहले से अर्जित भूमि को पुनः क्रय किया जिसके परिणामस्वरूप ₹ 64.35 लाख का अधिक भुगतान हुआ। लेखापरीक्षा संस्तुति करता है कि यीडा को विभिन्न माध्यमों से अपने द्वारा अर्जित सभी भूमि का खसरा-वार डाटाबेस बनाना चाहिए और आवधिक भूमि लेखापरीक्षा भी करनी चाहिए। अग्रेतर, पहले से अर्जित भूमि के क्रय पर दोहरे भुगतान के लिए उत्तरदायित्व तय करने की आवश्यकता है।

परिसम्पत्तियों का विकास और निर्माण

यीडा 2021 में, संस्थागत, औद्योगिक और मिश्रित भू-उपयोग क्षेत्रों के लिए विकसित किए जाने वाले क्षेत्र का मात्र पाँच से 36 प्रतिशत ही महायोजना (चरण-I) 2031 के पहले चरण की समाप्ति तक विकसित कर सका था।

यीडा ने विकास और निर्माण कार्यों के प्रभावी नियोजन और अनुश्रवण के लिए वार्षिक योजना तैयार नहीं की थी। वार्षिक योजनाओं के अभाव में, यीडा ने भारमुक्त भूमि की उपलब्धता और पिछले वर्ष में परियोजनाओं की प्रगति के आंकलन के बिना ही धन आवंटित किया और कार्य प्रदान किए, जिसके परिणामस्वरूप एक ओर आवंटित धन का कम उपयोग हुआ और दूसरी ओर अपूर्ण परियोजनाओं पर व्यय किया गया धन अवरुद्ध हुआ। लेखापरीक्षा संस्तुति करता है कि यीडा को महायोजना के अनुसार विकासात्मक परियोजनाओं के कार्यान्वयन में निधियों के प्रभावी अनुश्रवण और उपयोग के लिए एक वार्षिक योजना तैयार करनी चाहिए।

यीडा ने औचित्यपूर्ण लागत के त्रुटिपूर्ण मूल्यांकन और विगत में सौंपे गए समान प्रकार के कार्यों की दरों पर विचार न करने के कारण उच्च दरों पर कार्य सौंपे जिसके परिणामस्वरूप ₹ 3.55 करोड़ का अधिक व्यय हुआ।

यीडा ने अन्य राजकीय सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रम अर्थात् उत्तर प्रदेश राजकीय निर्माण निगम लिमिटेड द्वारा समान प्रकृति के कार्य के लिए भुगतान की गई दरों की तुलना में वास्तुशिल्पीय फर्मों को उच्चतर दरों पर कार्य सौंपा जिसके परिणामस्वरूप ₹ 1.61 करोड़ का अधिक व्यय हुआ। अग्रेतर, यीडा ने गुणवत्ता सह लागत आधारित चयन पद्धति के अन्तर्गत वित्तीय निविदाओं के मूल्यांकन के लिए त्रुटिपूर्ण पद्धति अपनाई जिसके परिणामस्वरूप एक वास्तुशिल्पीय फर्म को उच्च दरों पर कार्य सौंपा गया और ₹ 1.96 करोड़ का अधिक व्यय हुआ।

यीडा ने अपेक्षित 10 प्रतिशत के सापेक्ष अनुबन्ध धनराशि के पाँच प्रतिशत की दर से परफॉरमेंस गारंटी/सिक्योरिटी डिपॉज़िट प्राप्त की जिसके परिणामस्वरूप परफॉरमेंस गारंटी/सिक्योरिटी डिपॉज़िट ₹ 38.63 करोड़ कम जमा हुई और इस प्रकार कार्य के निष्पादन और इसके वित्तीय हितों की सुरक्षा के साथ समझौता हुआ।

लेखापरीक्षा संस्तुति करता है कि यीडा को आगणन तैयार करने और निविदा शर्तें तैयार करने में वर्तमान नियमों/विनियमों/दिशा-निर्देशों का कड़ाई से पालन करना चाहिए। अग्रेतर, जहाँ आगणन तैयार करने और कार्यों को प्रदान करने में निर्धारित प्रक्रियाओं का पालन नहीं किया गया है वहाँ उत्तरदायित्व तय किया जाना चाहिए।

यीडा सड़कों के निर्माण के लिए इण्डियन रोड कांग्रेस (आईआरसी) के दिशा-निर्देशों का अनुपालन करने में विफल रहा जिसके कारण सरफेस ड्रेसिंग और सील कोट का अनुचित निष्पादन, इंटरलॉकिंग कंक्रीट ब्लॉक पेवमेंट के निर्माण में अनिर्धारित सामग्री का उपयोग, ग्रेनुलर बेस पर सेमी-डेन्स बिटुमिनस कंक्रीट का अस्वीकार्य निष्पादन और क्लोज ग्रेडेड प्रीमिक्स सरफेसिंग का अधिक मोटाई में बिछाने जैसी कमियाँ हुईं जिसके फलस्वरूप ₹ 9.93 करोड़ का परिहार्य व्यय हुआ।

यीडा ने तीन ठेकेदारों से क्षतिग्रस्त सड़कों की मरम्मत की लागत ₹ 1.87 करोड़ कम वसूल की। अग्रेतर, यीडा ने ठेकेदारों के बिलों से कर्मकार कल्याण उपकर की ₹ 1.91 करोड़ कम कटौती की जिससे ठेकेदारों को उस सीमा तक अनुचित लाभ हुआ।

यीडा ने न तो अपेक्षित पारगमन पास प्राप्त किए और न ही खनिजों की लागत सहित निर्धारित रॉयल्टी ₹ 35.71 करोड़ की कटौती ठेकेदारों के बिलों से की और इस प्रकार वह शासकीय राजस्व की रक्षा करने में विफल रहा। लेखापरीक्षा संस्तुति करता है कि यीडा को ठेकेदारों को किए गए भुगतान से सांविधिक देयों की कटौती सुनिश्चित करनी चाहिए।

यीडा ने स्टेट लेवल एनवॉयरनमेंट इम्पैक्ट असेस्मेंट अथॉरिटी (एसईआईएए) से पूर्व एन्वॉयरन्मेंटल क्लियरेंस (ईसी) प्राप्त किए बिना ही औद्योगिक विकास क्षेत्र में विकास और निर्माण गतिविधियों को निष्पादित किया था।

परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण

यीडा ने न तो कोई मूल्य निर्धारण नीति तैयार की थी और न ही परिसम्पत्तियों के विक्रय मूल्य को निर्धारित करने के लिए कोई निर्देशात्मक दिशा-निर्देश तैयार किए थे और न ही उसने विक्रय मूल्य निर्धारित करने के लिए आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ.प्र. सरकार द्वारा निर्गत (नवम्बर 1999) 'आदर्श मार्गदर्शक सिद्धान्तों' को अंगीकृत किया था। परिणामस्वरूप, विक्रय मूल्य निर्धारित करने का आधार स्थिर नहीं था। लेखापरीक्षा संस्तुति करता है कि यीडा को मूल्य निर्धारण की विधि को कारगर बनाने के लिए परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण हेतु मानक नीति/दिशा-निर्देश तैयार करने चाहिए।

यीडा ने इनपुट लागतों को पर्याप्त रूप से ध्यान में नहीं रखा, जिसके परिणामस्वरूप लागतों की कम वसूली हुई। अग्रेतर, यीडा ने अनुमोदित सेक्टर ले-आउट योजनाओं की तुलना में आवासीय, औद्योगिक और संस्थागत परिसम्पत्तियों के लिए अधिक विक्रय योग्य क्षेत्रफल माना, जिसके परिणामस्वरूप

आवंटियों से वसूली योग्य परिसम्पत्तियों की लागत की कम गणना हुई। लेखापरीक्षा संस्तुति करता है कि यीडा को परिसम्पत्तियों के विक्रय मूल्य को निर्धारित करने से पहले इनपुट लागत और विक्रय योग्य क्षेत्रफल की सही गणना करनी चाहिए। इसे संस्थागत और औद्योगिक परिसम्पत्तियों के स्लैब-वार विक्रय मूल्य निर्धारित करने के लिए अपनी कार्यप्रणाली की समीक्षा करनी चाहिए।

आवंटित भूखण्ड पर अनुमन्य विभिन्न भू-उपयोगों पर विचार न करने के कारण यीडा ने 25-250 एकड़ भूखण्ड योजना के अन्तर्गत भूखण्डों के आवंटन के लिए विक्रय मूल्य कम निर्धारित किया था और इसके परिणामस्वरूप उसे ₹ 469.02 करोड़ की अनुमानित हानि हुई थी। अग्रेतर, एक योजना के अन्तर्गत निर्मित फ्लैटों का विक्रय मूल्य, फ्लैटों की लागत में सम्मिलित की जाने वाली भूमि की लागत की त्रुटिपूर्ण गणना के कारण कम निर्धारित हुई थी जिसके परिणामस्वरूप यीडा को ₹ 76.97 करोड़ की हानि हुई थी।

यीडा ने वर्ष 2008-09 से 2011-12 के दौरान ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के मूल्य व्यक्तिगत आवासीय भूखण्डों से कम निर्धारित किये गये और 2012-13 से 2020-21 के दौरान व्यक्तिगत आवासीय भूखण्डों के मूल्यों के 1.02 से 1.04 गुना निर्धारित किया था, जबकि नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण (नोएडा) द्वारा आवासीय भूखण्डों के विक्रय मूल्य का 1.30 से 1.71 गुना और उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद तथा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा आवासीय भूखण्डों के विक्रय मूल्य का 1.5 गुना निर्धारित किया गया था। अग्रेतर, यीडा ने वाणिज्यिक संस्थाओं को कॉर्पोरेट कार्यालयों की स्थापना हेतु भूखण्डों के आवंटन के लिए विक्रय मूल्य, वाणिज्यिक भूखण्डों के आवंटन के लिए लागू दरों से कम निर्धारित किया था जिसके परिणामस्वरूप यीडा को ₹ 122.50 करोड़ की हानि हुई थी। लेखापरीक्षा संस्तुति करता है कि यीडा को वास्तविक मूल्यों की वसूली के लिए ग्रुप हाउसिंग और कॉर्पोरेट कार्यालय के लिए भूखण्डों के विक्रय मूल्यों की समीक्षा करनी चाहिए।

परिसम्पत्तियों का आवंटन

(i) आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड

यीडा द्वारा निर्धारित अर्हता शर्तें भूखण्ड के आकार और मूल्य के अनुरूप नहीं थीं। इसने आवेदकों को उसी अर्हता मानदण्ड, जो छोटे आकार के भूखण्डों के लिए था, को पूरा करके बड़े आकार के भूखण्डों के लिए निविदा डालने दिया। इसके अतिरिक्त, यीडा ने आवेदकों के पास उपलब्ध परियोजनाओं या उसके अपने स्वयं के पिछले आवंटनों को ध्यान में नहीं रखा और मामला-दर-मामला आधार पर आवेदकों के नेट वर्थ और सॉल्वेन्सी पर विचार किया, जिससे आवेदकों को उसी नेट वर्थ और सॉल्वेन्सी के आधार पर कई भूखण्डों का आवंटन प्राप्त करने का अवसर मिला। लेखापरीक्षा संस्तुति करता है कि आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन के लिए अर्हता मानदण्ड भूखण्ड के आकार और मूल्य के अनुरूप होना चाहिए। अग्रेतर, आवेदकों के पास उपलब्ध

परियोजनाओं को ध्यान में रखते हुए उनकी क्षमता का आंकलन किया जाना चाहिए। अक्षम निविदादाताओं के पक्ष में त्रुटिपूर्ण और अनुचित अर्हता शर्तें तैयार करने के लिए उत्तरदायित्व तय किया जाना चाहिए और जानबूझकर लाभ पहुँचाने के आशय की पड़ताल सतर्कता जाँच के माध्यम से की जानी चाहिए।

यीडा ने उन आवेदकों को आवंटन किए जो निर्धारित तकनीकी अर्हता मानदण्डों को पूर्ण नहीं करते थे या जिन्होंने निर्धारित तकनीकी अर्हता मानदण्डों को पूर्ण करने के लिए आवश्यक दस्तावेज जमा नहीं किए थे।

चार प्रकरणों में, कंसोर्टियम के रेलवेंट सदस्य, जिनकी साख पर कंसोर्टियम भूखण्ड के आवंटन के लिए निर्धारित अर्हता मानदण्डों को पूरा करने में सक्षम हुआ था, परियोजना के पूर्ण होने से पहले ही कंसोर्टियम से बाहर निकल गए थे। दो प्रकरणों में, कंसोर्टियम के लीड सदस्य योजना विवरणिका के प्रावधानों के उल्लंघन में परियोजना के अस्थायी अधिभोग/कार्यपूर्ति प्रमाण-पत्र निर्गत होने से पहले ही परियोजना से बाहर निकल गए थे। लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किए जाने के पश्चात् यीडा ने इन दोनों भूखण्डों को निरस्त (जुलाई-अगस्त 2022) कर दिया था। यीडा ने कंसोर्टियम में कम भागीदारी वाले सदस्यों को लीड सदस्य बनने दिया। अग्रेतर, यीडा ने कंसोर्टियम में पाँच प्रतिशत की मामूली भागीदारी वाले सदस्यों को रेलवेंट सदस्य बनने दिया, जो कुछ प्रकरणों में अर्हता मानदण्डों के 100 प्रतिशत को पूरा करते थे।

यीडा ने लीड सदस्य द्वारा स्वयं पूरा किए जाने वाले किसी भी अर्हता मानदण्ड को निर्धारित नहीं किया था। परिणामस्वरूप, 12 प्रकरणों में कंसोर्टियम को भूखण्ड आवंटित किए गए, जिनमें लीड सदस्य द्वारा निर्धारित तकनीकी और/या वित्तीय अर्हता मानदण्ड का कोई भी हिस्सा पूरा नहीं किया गया था। यीडा ने कंसोर्टियम के एक रेलवेंट सदस्य, जो भूखण्ड के आवंटन के लिए निर्धारित अर्हता मानदण्डों के किसी भी भाग को पूरा नहीं करता था और इसलिए आवंटन के लिए व्यक्तिगत रूप से अर्ह नहीं था, के पक्ष में भूखण्ड का उप-विभाजन करने दिया था। लेखापरीक्षा संस्तुति करता है कि परियोजनाओं को सफलतापूर्वक पूरा करने के लिए लीड सदस्य के साथ-साथ रेलवेंट सदस्यों का उत्तरदायित्व और निरंतर प्रतिबद्धता सुनिश्चित करने के लिए कंसोर्टियम से सम्बन्धित प्रावधानों को मजबूत किया जाना चाहिए। अयोग्य फर्मों को लाभ पहुँचाने के लिए जानबूझकर त्रुटिपूर्ण शर्तें तैयार करने से इनकार नहीं किया जा सकता है और इसकी सतर्कता की दृष्टि से जाँच की जानी चाहिए।

यीडा ने उप-पट्टे वाले हिस्सों पर परियोजनाओं को निष्पादित करने और उप-पट्टे वाले हिस्सों से सम्बन्धित यीडा के देयों का भुगतान करने के लिए उप-पट्टाधारकों की क्षमता पर कोई ध्यान दिए बिना ही उप-पट्टा विलेखों के निष्पादन की अनुमति दी। अग्रेतर, यीडा ने बिना कोई हस्तांतरण शुल्क आरोपित किए अन्य विकासकर्ताओं को भूमि के उप-पट्टे की अनुमति दी, जिसके परिणामस्वरूप ₹ 28.58 करोड़ की हानि हुई थी। इसके अतिरिक्त, उप-पट्टे की अनुमति देने के परिणामस्वरूप एक आवंटी को कम से कम ₹ 103 करोड़ का

अनुचित लाभ भी हुआ क्योंकि विक्रय प्रतिफल प्रचलित आरक्षित मूल्य से अधिक था। लेखापरीक्षा संस्तुति करता है कि उप-पट्टाधारक की क्षमता सुनिश्चित करने के पश्चात् ही भूखण्ड का उप-पट्टा करना चाहिए और किसी अन्य विकासकर्ता को भूखण्ड का उप-पट्टा किए जाने के प्रकरण में हस्तांतरण शुल्क आरोपित किया जाना चाहिए।

योजना विवरणिकाओं में आवंटियों द्वारा पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के लिए यीडा द्वारा निर्धारित शास्ति, पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के कारण पट्टा किराए की हानि को भी पूरा करने के लिए पर्याप्त नहीं थी। परिणामस्वरूप, पाँच प्रकरणों में जहाँ पट्टा विलेख विलम्ब से निष्पादित किए गए, यीडा को ₹ 1.41 करोड़ की हानि हुई थी। अग्रेतर, यीडा ने योजना विवरणिकाओं में शास्ति आरोपित करने के लिए उपयुक्त प्रावधान सम्मिलित नहीं किए थे, जिसके कारण वह विस्तृत ले-आउट योजनाओं को प्रस्तुत करने, विकास कार्यों को पूर्ण करने और निर्धारित तल-क्षेत्र अनुपात (एफएआर) के निर्माण में विलम्ब को प्रभावी ढंग से रोकने में विफल रहा। अग्रेतर, विस्तृत ले-आउट योजनाओं को प्रस्तुत करने और विकास कार्यों तथा निर्धारित एफएआर निर्माण को पूर्ण करने में आवंटियों की ओर से अत्यधिक विलम्ब के बाद भी यीडा ने चूककर्ता आवंटियों के आवंटनों को निरस्त नहीं किया था। लेखापरीक्षा संस्तुति करता है कि यीडा को पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के लिए पर्याप्त शास्ति निर्धारित करनी चाहिए और परियोजना के निष्पादन के विभिन्न चरणों में विलम्ब के लिए भी शास्तियाँ निर्धारित करनी चाहिए।

यीडा ने आवंटन पश्चात् भूमि की लागत में वृद्धि की वसूली, आवंटियों द्वारा एस्क्रो खाता खोलने और परफॉरमेंस बैंक गारंटी प्राप्त करने के लिए योजना विवरणिकाओं में कोई शर्त सम्मिलित नहीं की थी। लेखापरीक्षा संस्तुति करता है कि यीडा और अंतिम उपयोगकर्ताओं के वित्तीय हितों की रक्षा करने के लिए योजना विवरणिकाओं में आवंटन के पश्चात् बढ़ी हुई लागत वसूलने, एस्क्रो खाता खोलने और परफॉरमेंस बैंक गारंटी प्राप्त करने के लिए प्रावधान किए जाने चाहिए।

योजना विवरणिकाओं में बंधक रखने की सशर्त अनुमति निर्गत करने सम्बन्धी कोई प्रावधान न होने के बाद भी यीडा ने तीन आवंटियों/ उप-पट्टाधारकों को अद्यतन देयों के भुगतान की शर्त पर भूमि बंधक रखने की सशर्त अनुमति निर्गत की।

यीडा ने विलम्ब से आवंटन पत्र और चेकलिस्ट निर्गत किए, जिसके परिणामस्वरूप ब्याज और पट्टा किराये की हानि हुई। लेखापरीक्षा संस्तुति करता है कि यीडा को आवंटन पत्र और चेकलिस्ट निर्गत करने के लिए समय-सीमा निर्धारित करनी चाहिए और उन्हें सख्ती से लागू करना चाहिए।

यीडा योजना विवरणिकाओं के नियमों एवं शर्तों के अनुसार चूककर्ता आवंटियों के विरुद्ध समय पर कार्रवाई करने में विफल रहा था। लेखापरीक्षा संस्तुति

करता है कि यीडा को विवरणिकाओं के नियम एवं शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए अपने अनुश्रवण तंत्र को मजबूत करना चाहिए और उल्लंघन के प्रकरण में त्वरित कार्रवाई प्रारम्भ की जानी चाहिए। अग्रेतर, चूककर्ता आवंटियों के विरुद्ध कार्रवाई न करके आवंटियों को अनुचित लाभ पहुँचाने का उत्तरदायित्व तय किया जाना चाहिए।

अनुचित शून्य अवधि प्रदान करने, अतिरिक्त भूमि को अपने पास रखने की अनुमति देने और आवंटन निरस्त करने पर निर्धारित धनराशि को जब्त नहीं करने के कारण यीडा ने आवंटियों को अनुचित लाभ पहुँचाया।

सभी आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग परियोजनायें तीन से पाँच वर्षों से अधिक से विलम्बित थीं और आवंटियों/उप-पट्टाधारकों पर ₹ 4,226.01 करोड़ का अतिदेय था। इस प्रकार, आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का आवंटन अंतिम उपयोगकर्ताओं को समय पर आवास प्रदान करने और यीडा के देयों का समय पर भुगतान करने के अपने दोनों उद्देश्यों को पूरा करने में विफल रहा था।

(ii) औद्योगिक, संस्थागत, मिश्रित भू-उपयोग और अन्य परिसम्पत्तियाँ

यीडा ने औद्योगिक, संस्थागत और मिश्रित भू-उपयोग भूखण्डों के आवंटन के लिए कोई तकनीकी और वित्तीय अर्हता मानदण्ड निर्धारित नहीं किया था। इस प्रकार, आवंटन की प्रक्रिया त्रुटिपूर्ण थी क्योंकि यह इसे मात्र उन आवेदकों को, जो तकनीकी और आर्थिक रूप से परियोजना को निष्पादित करने और समय पर यीडा के देयों का भुगतान करने सक्षम थे, चुनने में समर्थ नहीं बनाती थी।

यीडा ने साक्षात्कार के आधार पर संस्थागत, औद्योगिक और मिश्रित भू-उपयोग भूखण्ड और 25-250 एकड़ भूखण्ड योजना के अन्तर्गत भूखण्ड आवंटित किए थे। लेखापरीक्षा संस्तुति करता है कि यीडा को आवंटित की जाने वाली परिसम्पत्ति के आकार और मूल्य के अनुरूप वस्तुनिष्ठ अर्हता मानदण्ड निर्धारित करते हुए परिसम्पत्तियों की विभिन्न श्रेणियों के आवंटन के लिए मॉडल विवरणिका/ योजना नियम एवं शर्तें तैयार करने चाहिए।

विशेष विकास क्षेत्र और 25-250 एकड़ भूखण्ड योजना में मात्र भूमि की लागत के सापेक्ष वसूले गए प्रीमियम पर पट्टा किराया आरोपित करने और बाह्य विकास शुल्क पर पट्टा किराया आरोपित नहीं करने के कारण यीडा को ₹ 33.70 करोड़ की हानि हुई।

एक योजना में मिश्रित भू-उपयोग भूखण्डों के आवंटन के लिए निर्धारित भू-उपयोग पैटर्न, मिश्रित भू-उपयोग क्षेत्र के लिए महायोजना (चरण-I) 2031 में निर्धारित भू-उपयोग पैटर्न के अनुरूप नहीं था। इसके परिणामस्वरूप दो भूखण्डों के आवंटन पर यीडा को ₹ 23.37 करोड़ की हानि हुई।

कतिपय अधिमान्य स्थानों के सम्बन्ध में लोकेशन चार्ज आरोपित करने का प्रावधान न करने के कारण यीडा को ₹ 2.99 करोड़ की हानि हुई।

यीडा ने लागू दरों से कम दरों पर दो संस्थागत भूखण्ड आवंटित किए थे जिसके परिणामस्वरूप ₹ 2.71 करोड़ की हानि हुई थी। अग्रेतर, एक प्रकरण में यीडा ने योजना विवरणिका के नियमों एवं शर्तों की कमी के कारण पट्टा विलेख के निष्पादन में देरी के लिए शास्ति कम आरोपित की थी।

यीडा ने आवंटित 29,009 भूखण्डों के सापेक्ष मात्र 10,547 आवंटियों को पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए चेकलिस्ट निर्गत की थी। इस प्रकार, यीडा 371 से 4,510 दिनों के विलम्ब के बाद भी 64 प्रतिशत आवंटियों को चेकलिस्ट निर्गत करने में विफल रहा था। इसके अतिरिक्त, जिन प्रकरणों में चेकलिस्ट निर्गत की गई थी, उनमें भी 4,488 दिनों तक का विलम्ब हुआ था। यह इंगित करता है कि यीडा ने भारमुक्त भूमि की उपलब्धता सुनिश्चित किए बिना और विकास गतिविधियों को पूरा किए बिना ही योजनाएं आरम्भ की थीं और भूखण्डों का आवंटन किया था, जिसके परिणामस्वरूप आवंटियों को समय पर भूखण्डों का कब्जा सौंपने में विफलता हुई। लेखापरीक्षा संस्तुति करता है कि यीडा को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि भूखण्डों का आवंटन केवल भारमुक्त भूमि की उपलब्धता सुनिश्चित करने और अवसंरचनात्मक सुविधाओं के विकास के उपरांत ही किया जाए।

यीडा आवंटन की तिथि को लागू दरों पर भूखण्डों के आवंटन के अपने स्थापित क्रिया-कलापों से भटक गया था और 25-250 एकड़ भूखण्ड योजना के अन्तर्गत सात भूखण्ड और अपैरल पार्क में 54 भूखण्ड पूर्व-संशोधित दरों पर आवंटित किए थे जिसके परिणामस्वरूप ₹ 175.55 करोड़ की हानि हुई।

यीडा ने विशेष विकास क्षेत्र योजना के अन्तर्गत आवंटित एक भूखण्ड के प्रकरण में स्टाम्प शुल्क में छूट के सापेक्ष बैंक गारंटी प्राप्त नहीं की और 25-250 एकड़ भूखण्ड योजना के अन्तर्गत आवंटित पाँच भूखण्डों के प्रकरण में बैंक गारंटी का नवीनीकरण करने में विफल रहा था, जिसके परिणामस्वरूप राजकीय राजकोष को ₹ 95.59 करोड़ की हानि हुई क्योंकि स्टाम्प शुल्क छूट की शर्तों के अनुपालन में चूक के बावजूद आवंटियों से धनराशि वसूल नहीं की जा सकी।

आवंटित क्षेत्रफल (निरस्त/समर्पित भूखण्डों के क्षेत्रफल को छोड़कर) 1,88,03,164.68 वर्गमीटर के सापेक्ष मात्र 34 प्रतिशत क्षेत्रफल के लिए पट्टा विलेख निष्पादित किए गए और कोई भी इकाई/परियोजना पूरी नहीं हुई थी, जिसके कारण इन भूखण्डों के आवंटन का उद्देश्य अर्थात् उद्योगों एवं संस्थानों की स्थापना और वाणिज्यिक स्थानों का विकास विफल हो गया था।

कॉर्पोरेट गवर्नेंस और आंतरिक नियंत्रण

उ.प्र. सरकार ने यीडा द्वारा वार्षिक प्रतिवेदनों को प्रस्तुत करने के लिए न तो प्रारूप और तिथियाँ निर्धारित की थीं और न ही यीडा ने वार्षिक प्रतिवेदनों को तैयार करके राज्य विधानमंडल के समक्ष रखने के लिए उ.प्र. सरकार को प्रस्तुत किया था, जैसा कि सांविधिक रूप से अधिदेशित था। अग्रेतर, उ.प्र. सरकार ने औद्योगिक विकास प्राधिकरणों (आईडीए) के लिए लेखों के वार्षिक विवरण का

प्रारूप भी निर्धारित नहीं किया था। लेखापरीक्षा संस्तुति करता है कि उ.प्र. सरकार को यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के प्रावधानों का अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए, विशेष रूप से लेखों के वार्षिक विवरण और वार्षिक प्रतिवेदन को तैयार करने और उन्हें राज्य विधानमंडल में प्रस्तुत करने से सम्बन्धित कार्रवाई शुरू करनी चाहिए।

मैनुअल के अभाव में, मूल्य निर्धारण और आवंटन से सम्बन्धित विभिन्न अनियमितताएं देखी गई थीं। अग्रेतर, विभिन्न श्रेणियों के भूखण्डों और समान श्रेणियों में वर्ष-वार आवंटन की शर्तों में एकरूपता की कमी थी। इसके अतिरिक्त, मूल्य निर्धारण प्रक्रिया में वर्ष-वार एकरूपता नहीं थी। लेखापरीक्षा संस्तुति करता है कि यीडा को मूल्य निर्धारण और परिसम्पत्तियों के आवंटन के लिए अपनाई जाने वाली प्रक्रियाओं को मानकीकृत करने के लिए परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण और आवंटन के लिए मैनुअल/दिशा-निर्देश तैयार करना चाहिए।

यीडा ने आवंटियों की भवन योजनाओं को अनुमोदित किया था, परन्तु उसने न तो कर्मकार कल्याण उपकर की अपेक्षित धनराशि प्राप्त की और न ही आवंटियों द्वारा जमा किये गये कर्मकार कल्याण उपकर के सम्बन्ध में कोई साक्ष्य प्राप्त किया था जो भवन एवं अन्य सन्निर्माण कर्मकार कल्याण उपकर नियम, 1998 के प्रावधानों का उल्लंघन था। इस प्रकार, कर्मकार कल्याण उपकर जमा करने से सम्बन्धित सांविधिक प्रावधानों का अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए अनुश्रवण तंत्र त्रुटिपूर्ण था। लेखापरीक्षा संस्तुति करता है कि यीडा को अपने अनुश्रवण तंत्र को मजबूत करना चाहिए और आवंटियों की भवन योजनाओं को अनुमोदित करने से पूर्व कर्मकार कल्याण उपकर जमा करना सुनिश्चित करना चाहिए।

यीडा की आईटी प्रणाली में कमी थी क्योंकि इसमें भूमि के अर्जन, यीडा द्वारा किए गए अनुबंध, बिल्डरों को आवंटित/ उप-पट्टे पर दिए गए भूखण्ड, बिल्डरों द्वारा अंतिम उपयोगकर्ताओं को उप-पट्टे पर दिए गए विकसित भूखण्ड/फ्लैट, मानचित्रों का अनुमोदन, कार्यपूर्ति प्रमाण पत्रों को निर्गत करना, आदि से सम्बन्धित महत्वपूर्ण डाटा नहीं रखा गया था, जो इसके कार्यकलापों के प्रभावी अनुश्रवण और नियंत्रण के लिए अति आवश्यक था। अग्रेतर, यीडा की विभिन्न गतिविधियों पर आवधिक रिटर्न/प्रतिवेदन तैयार करने और उन्हें उच्च प्रबन्धन को प्रस्तुत करने के लिए कोई निर्धारित प्रणाली नहीं थी। उच्चतर प्रबन्धन द्वारा प्रभावी प्रबन्धन सूचना प्रणाली के अभाव में विभिन्न अनुभागों/विभागों के कार्यकलापों का प्रभावी ढंग से अनुश्रवण नहीं किया जा सका। लेखापरीक्षा संस्तुति करता है कि यीडा को एक प्रभावी प्रबन्धन सूचना प्रणाली स्थापित करनी चाहिए ताकि उसके बोर्ड को विचारपूर्ण निर्णय लेने में सक्षम बनाया जा सके और यीडा के कामकाज में सुधार के लिए सूचना का संग्रह और प्रसार किया जा सके।

अध्याय-I

सामान्य

अध्याय-I

सामान्य

यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यीडा) की स्थापना (अप्रैल 2001) उत्तर प्रदेश सरकार (उ.प्र. सरकार) द्वारा उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा 3 के अन्तर्गत यमुना एक्सप्रेसवे परियोजना के क्रियान्वयन और क्षेत्र के सम्बद्ध विकास के लिए की गयी थी। यीडा का मुख्य उद्देश्य राज्य के छः जिलों (गौतम बुद्ध नगर, बुलंदशहर, अलीगढ़, हाथरस, मथुरा एवं आगरा) के अन्तर्गत आने वाले अपने औद्योगिक विकास क्षेत्र का नियोजित विकास सुनिश्चित करना है। यीडा विकास योजनाएं तैयार करता है, भूमि का अर्जन और विकास करता है तथा औद्योगिक एवं अन्य भू-उपयोगों के लिए विकसित भूमि आवंटित करता है। यीडा अपने अधिकार क्षेत्र में भवनों के निर्माण और उद्योगों की स्थापना को भी विनियमित करता है।

यीडा का बोर्ड शीर्ष शासी निकाय है। उ.प्र. सरकार द्वारा नियुक्त मुख्य कार्यपालक अधिकारी (सीईओ) यीडा का पूर्णकालिक अधिकारी होता है, जो अन्य अधिकारियों की सहायता से यीडा के दिन-प्रतिदिन के कार्यों को संचालित करता है।

अप्रैल 2001 में अपनी स्थापना के बाद से ही यीडा की लेखापरीक्षा भारत के नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक (सीएजी) के अधिकार क्षेत्र से बाहर रही थी। जनवरी 2018 में उ.प्र. सरकार ने सीएजी को यीडा का एकमात्र लेखापरीक्षक नियुक्त किया और वर्ष 2005-06 के बाद की सभी गतिविधियों एवं लेखाओं की लेखापरीक्षा करने का कार्य सौंपा।

निष्पादन लेखापरीक्षा 2005-06 से 2020-21 की अवधि के दौरान विभिन्न क्षेत्रों जैसे कि योजनायें बनाना, भूमि का अर्जन, भूमि का विकास, परिसम्पत्तियों का निर्माण, परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण, परिसम्पत्तियों का आवंटन/विक्रय, निर्माण गतिविधियों का विनियमन और आंतरिक नियंत्रण प्रणालियों में यीडा के प्रदर्शन का आंकलन करती है।

इस निष्पादन लेखापरीक्षा प्रतिवेदन की विषय-वस्तु को सात अध्यायों में व्यवस्थित किया गया है। अध्याय-I में लेखापरीक्षा सौंपना, लेखापरीक्षा के उद्देश्यों, लेखापरीक्षा मानदण्ड, लेखापरीक्षा का कार्यक्षेत्र एवं लेखापरीक्षा की कार्यविधि का वर्णन किया गया है। अन्य छः अध्यायों में यीडा के कार्यकलापों के विभिन्न पहलुओं पर लेखापरीक्षा परिणाम सम्मिलित हैं। उपरोक्त अध्यायों में सम्मिलित लेखापरीक्षा प्रेक्षणों में यीडा को राजस्व की हानि, कम वसूलियों, आवंटियों को अनुचित लाभ और परिहार्य/अतिरिक्त व्यय के दृष्टान्त सम्मिलित हैं जिनका मौद्रिक मूल्य ₹ 8,125.52 करोड़ है।

प्रस्तावना

1.1 उत्तर प्रदेश सरकार (उ.प्र. सरकार) ने ताज एक्सप्रेसवे नामक एक एक्सप्रेसवे के निर्माण की एक परियोजना की परिकल्पना (2001) की, जिसका उद्देश्य (i) दिल्ली से आगरा तक यात्रा के समय को कम करने के लिए एक तेज गति का गलियारा प्रदान करना; (ii) यमुना नदी के पूर्वी किनारे पर स्थित मुख्य टाउनशिप/वाणिज्यिक केंद्रों को जोड़ना; (iii) क्षेत्र के औद्योगिक एवं शहरी विकास के लिए रास्ता खोलना; और (iv) पर्यटन एवं अन्य सम्बद्ध उद्योगों के लिए अभिसरण का आधार प्रदान करना था।

क्षेत्र में ताज एक्सप्रेसवे परियोजना और सम्बद्ध विकास को सुनिश्चित करने हेतु उ.प्र. सरकार ने उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 (यूपीआईएडी अधिनियम, 1976) की धारा 3 के अन्तर्गत ताज एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण की स्थापना (अप्रैल 2001) की। उ.प्र. सरकार ने ताज एक्सप्रेसवे का नाम परिवर्तित करके यमुना एक्सप्रेसवे और ताज एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण का नाम परिवर्तित करके यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यीडा) कर दिया (जुलाई 2008)।

यीडा का गठन नोएडा टोल ब्रिज मॉडल की तर्ज पर निजी भागीदारी एवं निवेश के साथ नोएडा और आगरा के मध्य एक्सप्रेसवे के निर्माण के उद्देश्य से किया गया था। उपरोक्त के अतिरिक्त, यीडा को भूमि अर्जन करना, एक्सप्रेसवे से सटी भूमि के लिए महायोजना तैयार करना, टाउनशिप और सड़क के किनारे सुविधाएं विकसित करना, विभिन्न सरकारी विभागों और एजेंसियों के साथ समन्वय करना एवं इस उद्देश्य के लिए बनाये गये फण्ड का परिचालन करना था। इस प्रकार, यीडा, यमुना एक्सप्रेसवे परियोजना के कार्यान्वयन के साथ-साथ यमुना एक्सप्रेसवे से सटे क्षेत्र में टाउनशिप के विकास के लिए उत्तरदायी था।

यीडा ने तकनीकी-आर्थिक व्यवहार्यता रिपोर्ट (टीईएफआर) एवं विस्तृत परियोजना रिपोर्ट (डीपीआर) के विकास, वित्त की व्यवस्था और सार्वजनिक-निजी भागीदारी (पीपीपी) पद्धति के अन्तर्गत नोएडा और आगरा के मध्य छः लेन सुपर एक्सप्रेसवे के निर्माण एवं संचालन के लिए राष्ट्रीय/ अंतर्राष्ट्रीय ख्याति के इच्छुक पक्षों से प्रस्ताव आमंत्रित (नवम्बर 2002) किये। जयप्रकाश इंडस्ट्रीज लिमिटेड (जेआईएल) को परियोजना के निष्पादन के लिए कन्सेशनायर के रूप में चुना गया और 36 वर्षों की कन्सेशन अवधि के लिए 7 फरवरी 2003 को कन्सेशन समझौता निष्पादित किया गया। 165 किलोमीटर लम्बे यमुना एक्सप्रेसवे को अगस्त 2012 में सार्वजनिक उपयोग के लिए खोला गया था।

यीडा का औद्योगिक विकास क्षेत्र राज्य के छः जिलों (गौतम बुद्ध नगर, बुलंदशहर, अलीगढ़, हाथरस, मथुरा एवं आगरा) के 1,187 गाँवों की 2,68,862 हेक्टेयर कुल भूमि को आच्छादित करता है। कुल 2,68,862 हेक्टेयर क्षेत्र में

से, यीडा ने गौतम बुद्ध नगर और बुलंदशहर जिलों के 171 गाँवों को आच्छादित करते हुए 58,397 हेक्टेयर क्षेत्र के लिए महायोजना (चरण-I) 2031 तैयार की है, जिसे यीडा के बोर्ड द्वारा 19 अगस्त 2013 एवं उ.प्र. सरकार द्वारा 8 अक्टूबर 2013 को अनुमोदित किया गया था। यीडा ने दूसरे चरण में विकास के लिए चार शहरी केंद्रों (अलीगढ़, मथुरा, आगरा और हाथरस जिलों में प्रत्येक में एक शहरी केंद्र) को चिन्हित किया है। उपरोक्त चार शहरी केंद्रों में से दो शहरी केंद्रों अर्थात् अलीगढ़ में 11,104 हेक्टेयर क्षेत्र आच्छादित करता हुआ टप्पल-बाजना शहरी केंद्र तथा मथुरा जिले में 9,366 हेक्टेयर क्षेत्र को आच्छादित करता हुआ राया शहरी केंद्र की महायोजनाओं को यीडा के बोर्ड द्वारा 14 दिसम्बर 2015 एवं उ.प्र. सरकार द्वारा 8 मई 2017 को अनुमोदित किया गया था। महायोजना (चरण-I) 2031 के अन्तर्गत सम्मिलित क्षेत्र एवं चरण-II में प्रस्तावित शहरी केंद्रों के मानचित्र क्रमशः **परिशिष्ट 1.1** एवं **1.2** में दिये गये हैं।

अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग की भूमिका

1.2 यीडा, उ.प्र. सरकार के अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग (आईआईडीडी) के प्रशासनिक नियंत्रण के अन्तर्गत कार्य करता है। आईआईडीडी राज्य में औद्योगिक विकास को बढ़ावा देने के लिए अनुकूल वातावरण बनाने के लिए उ.प्र. सरकार की औद्योगिक एवं अवस्थापना के विकास की नीतियों एवं रणनीतियों को तैयार करता है। आईआईडीडी, यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के अन्तर्गत गठित सात[1] औद्योगिक विकास प्राधिकरणों (आईडीए) के माध्यम से औद्योगिक क्षेत्रों के विकास से सम्बन्धित अपने कार्य निष्पादित करता है। यीडा सात आईडीए में से एक है। यीडा के सम्बन्ध में, आईआईडीडी निम्न के लिए उत्तरदायी हैः

- यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के उद्देश्यों को पूर्ण करने के लिये नियम बनाना;
- अपने कार्यों के प्रशासन के लिए यीडा द्वारा तैयार किये गये विनियमों का अनुमोदन करना;
- यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के कुशल प्रशासन के लिए समय-समय पर यीडा को निर्देश निर्गत करना;
- यीडा से रिपोर्ट, रिटर्न एवं अन्य जानकारी माँगना;
- यीडा द्वारा महायोजना का कार्यान्वयन सुनिश्चित करना; तथा
- यह सुनिश्चित करना कि विकास कार्य महायोजना के अनुसार किये गये हैं।

[1] नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण (नोएडा), ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण (जीनीडा), यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यीडा), उत्तर प्रदेश एक्सप्रेसवेज औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यूपीडा), गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण (गीडा), सतहरिया औद्योगिक विकास प्राधिकरण (सीडा) एवं उत्तर प्रदेश राज्य औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यूपीसीडा)।

यीडा के कार्य

1.3 यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 की धारा 6 के अनुसार, यीडा का उद्देश्य औद्योगिक विकास क्षेत्र के नियोजित विकास को सुनिश्चित करना है, जिसके लिए यीडा निम्नलिखित कार्य को करने के लिए उत्तरदायी हैः

- औद्योगिक विकास क्षेत्र के विकास के लिए योजना तैयार करना;
- योजना के अनुसार, औद्योगिक, वाणिज्यिक एवं आवासीय प्रयोजनों के लिए स्थलों का सीमांकन एवं विकास करना;
- औद्योगिक विकास क्षेत्र के विकास के लिए भूमि का अर्जन करना;
- औद्योगिक, वाणिज्यिक एवं आवासीय उद्देश्यों के लिए बुनियादी ढाँचा प्रदान कराना;
- सुविधाएं प्रदान करना;
- औद्योगिक, वाणिज्यिक या आवासीय प्रयोजनों के लिए भूमि के भूखण्डों का विक्रय या पट्टा या अन्यथा आवंटन एवं हस्तांतरण;
- भवनों के निर्माण एवं उद्योगों की स्थापना को विनियमित करना; और
- वह प्रयोजन निर्धारित करना जिसके लिए किसी विशेष स्थल या भूमि के भूखण्ड का उपयोग किया जाएगा, अर्थात् औद्योगिक, वाणिज्यिक या आवासीय प्रयोजन या ऐसे किसी क्षेत्र में कोई अन्य विनिर्दिष्ट प्रयोजन।

यीडा का प्रबन्धन

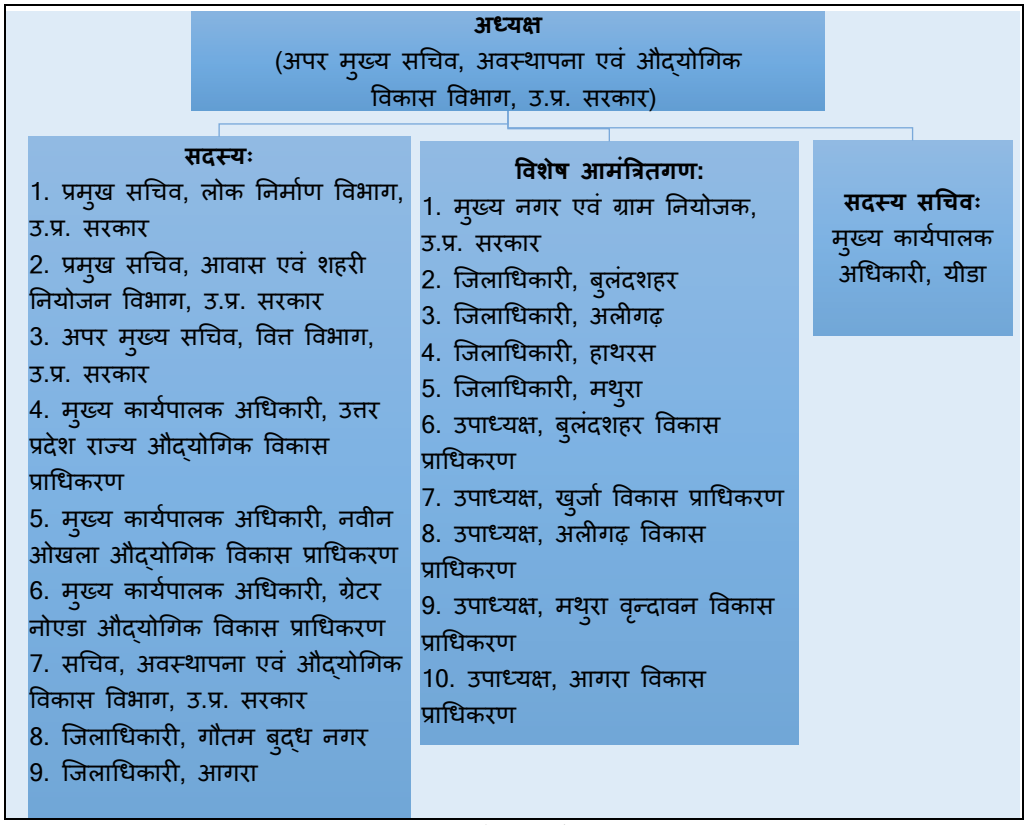
1.4 यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 की धारा 3 यह प्रावधानित करती है कि इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिए गठित प्राधिकरण एक निगमित निकाय होगा जिसमें 11 सदस्य होंगे (सदस्य सचिव के रूप में मुख्य कार्यपालक अधिकारी तथा उ.प्र. सरकार द्वारा नामित पाँच सदस्यों सहित)। इनमें से, सचिव, उद्योग विभाग, उ.प्र. सरकार या उनके द्वारा नामित व्यक्ति जो संयुक्त सचिव के पद से नीचे का न हो, पदेन अध्यक्ष होंगे। यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 की धारा 4 यह प्रावधानित करती है कि प्राधिकरण के मुख्य कार्यपालक अधिकारी (सीईओ) की नियुक्ति उ.प्र. सरकार द्वारा की जाएगी। तदनुसार, उ.प्र. सरकार ने 11 सदस्यों वाले यीडा का गठन (अप्रैल 2001) किया। तत्पश्चात्, यीडा के बोर्ड ने 15 सितम्बर 2014 को आयोजित अपनी 51वीं बैठक में सम्बन्धित जिलों/प्राधिकरणों के साथ बेहतर समन्वय स्थापित करने के लिए बोर्ड में विशेष आमंत्रितगणों के रूप में 10 अधिकारियों[2] को सम्मिलित करने का निर्णय लिया।

दिसम्बर 2022 में यीडा के बोर्ड के सदस्यों और विशेष आमंत्रितगणों को **चार्ट 1.1** में दर्शाया गया है।

---

[2] मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ.प्र. सरकार; बुलंदशहर, अलीगढ़, हाथरस और मथुरा जिलों के जिलाधिकारी तथा बुलंदशहर विकास प्राधिकरण, खुर्जा विकास प्राधिकरण, अलीगढ़ विकास प्राधिकरण, मथुरा वृन्दावन विकास प्राधिकरण एवं आगरा विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष।

चार्ट 1.1: यीडा के बोर्ड के सदस्य



स्रोतः 2 दिसम्बर 2022 को आयोजित 75वीं बोर्ड बैठक का कार्यवृत्त

यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 की धारा 5 (1) यह प्रावधानित करती है कि उ.प्र. सरकार के सामान्य या विशेष आदेशों द्वारा निर्धारित नियंत्रण और प्रतिबंधों के अधीन, यीडा अपने कार्यों के निष्पादन के लिए आवश्यक संख्या में अधिकारियों और कर्मचारियों की नियुक्ति और उनके ग्रेड एवं पदनाम निर्धारित कर सकता है।

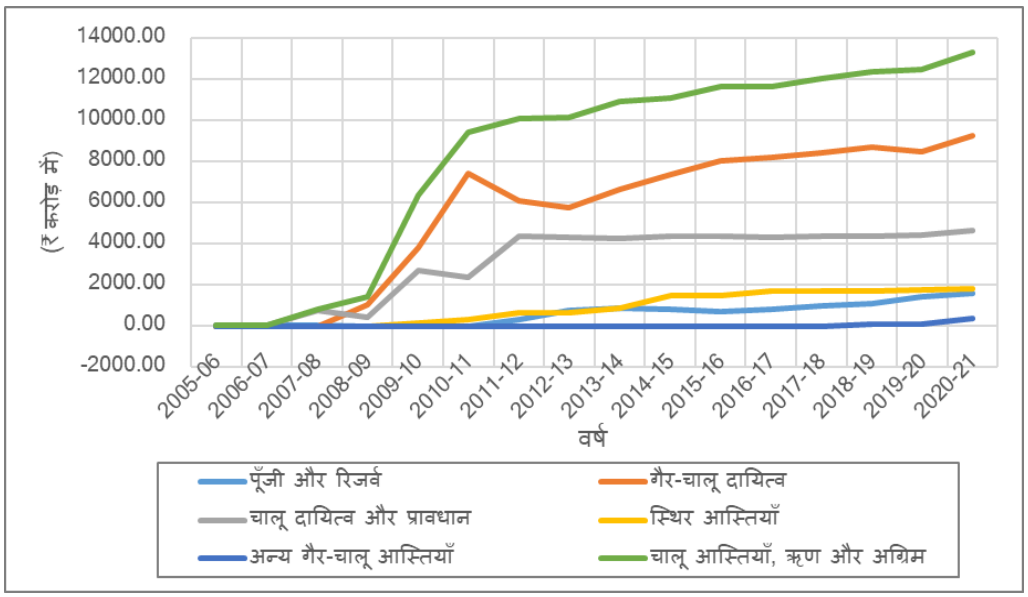
मुख्य कार्यपालक अधिकारी यीडा का पूर्णकालिक अधिकारी होता है, जो अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी (एसीईओ), विशेष कार्य अधिकारी (ओएसडी), महाप्रबंधकों और यीडा के अन्य अधिकारियों की सहायता से दिन-प्रतिदिन के कार्यों का निष्पादन करता है।

यीडा की वित्तीय स्थिति एवं कार्यकलापों के परिणाम

1.5 वर्ष 2005-06 से 2020-21 की अवधि के लिए वित्तीय विवरणों[3] के अनुसार यीडा की वित्तीय स्थिति और कार्यकलापों के परिणाम **परिशिष्ट-1.3** एवं **1.4** में वर्णित हैं एवं नीचे **चार्ट 1.2** एवं **1.3** में दर्शाये गये हैंः

[3] नकद आधार पर तैयार किये गये यीडा के वित्तीय विवरणों की वर्ष 2015-16 तक की लेखापरीक्षा स्थानीय निधि लेखापरीक्षा विभाग द्वारा की गयी थी। तत्पश्चात, उ.प्र. सरकार ने वर्ष 2005-06 से आगे की अवधि के लिए यीडा की लेखापरीक्षा सीएजी को सौंपी (जुलाई 2017/जनवरी 2018) और यीडा ने वर्ष 2005-06 से आगे की अवधि के लिए उपार्जन आधार पर तैयार किये गये अपने संशोधित वित्तीय विवरण सीएजी को प्रस्तुत किये।

चार्ट 1.2: यीडा की वित्तीय स्थिति



स्रोतः 2005-06 से 2020-21 की अवधि के लिए यीडा के वित्तीय विवरण

वर्ष 2005-06 से 2020-21 की अवधि के दौरान यीडा की वित्तीय स्थिति के विश्लेषण से निम्नलिखित तथ्य प्रकट हुए:

- **विकास और विस्तार:** यीडा ने 16 वर्ष की अवधि में पर्याप्त वृद्धि का अनुभव किया है। कुल आस्तियाँ/दायित्व 2005-06 में ₹ 30.93 करोड़ से बढ़कर 2020-21 में ₹ 15,456.62 करोड़ हो गयी, जो लगभग 47 प्रतिशत की चक्रवृद्धि वार्षिक वृद्धि दर (सीएजीआर) दर्शाती है।

- **पूँजी संरचना:** यीडा का पूँजी कोष 2007-08 से ₹ 20 करोड़ पर स्थिर रहा है। हालाँकि, रिजर्व और अधिशेष में उल्लेखनीय सुधार हुआ है, जो 2005-06 में ₹ 0.95 करोड़ की हानि से बढ़कर 2020-21 में ₹ 1,572.65 करोड़ के अधिशेष पर पहुँच गया। यह बेहतर लाभप्रदता और आय के प्रतिधारण को दर्शाता है, जिससे यीडा की वित्तीय स्थिति मज़बूत हुई है।

- **ऋण प्रोफाइल:** गैर-चालू ऋण निधियाँ 2010-11 में ₹ 4,750 करोड़ के उच्चतम स्तर पर थी और उसके बाद से 2020-21 में घटकर ₹ 2,015.34 करोड़ रह गयी। अग्रेतर, दीर्घावधि दायित्व 2008-09 में ₹ 3.80 करोड़ से लगातार बढ़कर 2020-21 में ₹ 7,015.78 करोड़ हो गए।

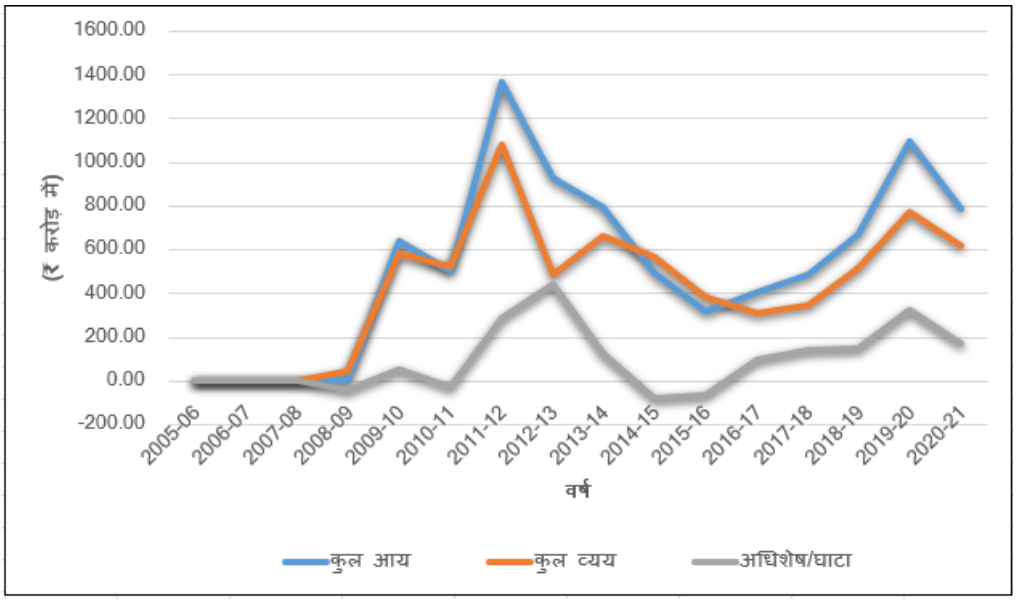
- **आस्ति अवसंरचना:** स्कंध और स्थिर आस्तियाँ 2005-06 में ₹ 0.31 करोड़ से बढ़कर 2020-21 में ₹ 13,838.51 करोड़ हो गयी हैं, जो महत्वपूर्ण बुनियादी ढाँचे के विकास का संकेत देती हैं।

- **तरलता की स्थिति:** यद्यपि चालू आस्तियाँ चालू दायित्वों से काफी अधिक हैं, जो मज़बूत तरलता को दर्शाता है, यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण है कि चालू आस्तियों का एक बड़ा हिस्सा स्कंधों में बंधा हुआ है। हालाँकि, रोकड़ और

समतुल्य रोकड़ 2020-21 में ₹ 762.09 करोड़ थे परंतु उनमें पिछले वर्षों में उतार-चढ़ाव रहा है।

इस प्रकार, यद्यपि यीडा ने मज़बूत वृद्धि और सुधरती वित्तीय स्थिति प्रदर्शित की है परन्तु उसके दीर्घकालिक वित्तीय स्थिरता और अपने अधिदेश की प्रभावी पूर्ति सुनिश्चित करने के लिए इसकी वृहद् परिसम्पत्तियों, देनदारियों और चल रही विकास गतिविधियों का सावधानीपूर्वक प्रबंधन अति आवश्यक है।

चार्ट 1.3: यीडा के कार्य परिणाम



स्रोतः 2005-06 से 2020-21 की अवधि के लिए यीडा के वित्तीय विवरण

वर्ष 2005-06 से 2020-21 की अवधि के दौरान यीडा के कार्यकलापों के परिणामों के विश्लेषण से निम्नलिखित तथ्य प्रकट हुए:

- **परिसम्पत्तियों से राजस्व :** राजस्व का प्राथमिक स्रोत परिसम्पत्तियों (विकसित भूमि और निर्मित परिसम्पत्तियों) के विक्रय से राजस्व रहा है, जिसमें पिछले वर्षों में काफी उतार-चढ़ाव रहा है। यह 2011-12 में ₹ 712.27 करोड़ के अपने उच्चतम स्तर पर पहुँच कर 2019-20 में ₹ 695.81 करोड़ पहुँच गया, जो आगे 2020-21 में घटकर ₹ 434.86 करोड़ रह गया। परिसम्पत्तियों से अधिशेष अस्थिर रहा है, जो 2008-09 में ₹ 7.98 करोड़ की हानि से लेकर 2019-20 में ₹ 240.32 करोड़ के उच्च स्तर तक रहा है।

- **शहरी सेवाएँ :** शहरी सेवाओं से राजस्व 2008-09 में ₹ 0.09 करोड़ से बढ़कर 2020-21 में ₹ 75.04 करोड़ हो गया, जो मुख्य रूप से शुल्क एवं प्रभारों के कारण हुआ है। हालाँकि, इन सेवाओं पर व्यय भी 2010-11 में ₹ 0.25 करोड़ से बढ़कर 2020-21 में ₹ 70.88 करोड़ हो गया। 2013-14 और 2014-15 में शहरी सेवाओं से अधिशेष ऋणात्मक था।

- **समग्र परिचालनगत निष्पादन :** परिचालन से अधिशेष उल्लेखनीय उतार-चढ़ाव के साथ 2009-10 से आमतौर पर सकारात्मक रहा है। 2019-20

में यह ₹ 289.05 करोड़ के उच्चतम स्तर पर पहुँच गया किन्तु 2020-21 में घटकर ₹ 149.43 करोड़ रह गया।

• **प्रशासनिक आय और व्यय :** मुख्य रूप से ब्याज और शास्ति से प्राप्त प्रशासनिक आय पर्याप्त किन्तु अस्थिर रही है। यह 2011-12 में ₹ 595.90 करोड़ के उच्चतम स्तर पर पहुँच गयी और 2020-21 में ₹ 277.80 करोड़ पर थी। तथापि, प्रशासनिक व्यय भी उच्च रहा है जो 2005-06 में ₹ 0.43 करोड़ और 2011-12 में ₹ 455.60 करोड़ के बीच रहा। प्रशासनिक व्यय 2020-21 में ₹ 256.24 करोड़ था।

• **अधिशेष/हानि :** सामान्य रिजर्व में हस्तांतरित कुल अधिशेष दो वर्षों अर्थात 2014-15 और 2015-16 को छोड़कर 2011-12 से ही सकारात्मक रहा है। यह 2012-13 में ₹ 442.61 करोड़ के उच्चतम स्तर पर पहुँच गया, जो 2020-21 में घटकर ₹ 170.99 करोड़ रह गया।

इस प्रकार, यद्यपि यीडा ने वृहद् राजस्व सृजन और अधिशेष सृजन की क्षमता का प्रदर्शन किया है, इसके वित्तीय निष्पादन में अस्थिरता बेहतर वित्तीय प्रबंधन की आवश्यकता को रेखांकित करती है।

लेखापरीक्षा का कार्य सौंपना

1.6 अप्रैल 2001 में अपनी स्थापना के बाद से ही यीडा की लेखापरीक्षा सरकारी संस्था होने के बावजूद, भारत के नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक (सीएजी) के अधिकार क्षेत्र से बाहर थी। जून 2012 से अप्रैल 2017 के बीच सीएजी के संगठन द्वारा बारम्बार सन्दर्भों के माध्यम से यीडा की लेखापरीक्षा के लिए अनुरोध किया गया, किन्तु इसे स्वीकार नहीं किया गया। उ.प्र. सरकार ने जुलाई/अगस्त 2017 में जा कर यीडा एवं तीन[4] अन्य औद्योगिक विकास प्राधिकरणों की लेखापरीक्षा तत्काल प्रभाव से सीएजी को सौंपी। बाद में (जनवरी 2018), उ.प्र. सरकार ने वर्ष 2005-06 से आगे की सभी गतिविधियों और लेखाओं की लेखापरीक्षा करने के लिए आईआईडीडी के अन्तर्गत सभी औद्योगिक विकास प्राधिकरणों के एकमात्र लेखापरीक्षक के रूप में सीएजी को नियुक्त किया। यीडा की लेखापरीक्षा सीएजी को सौंपे जाने से पहले, स्थानीय निधि लेखापरीक्षा विभाग, उ.प्र. सरकार यीडा की लेखापरीक्षा सम्पादित कर रहा था।

लेखाओं के अंतिमीकरण की स्थिति

1.7 उ.प्र. सरकार ने वर्ष 2005-06 के प्रारम्भ से यीडा की लेखापरीक्षा सीएजी को सौंपी (जनवरी 2018)। सीएजी को लेखापरीक्षा सौंपे जाने के चार वर्ष से अधिक समय बीत जाने के बाद यीडा ने वर्ष 2005-06 से 2022-23 तक के अपने वित्तीय विवरण महालेखाकार (लेखापरीक्षा-II), उत्तर प्रदेश, लखनऊ के

[4] नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण (नोएडा), ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण (जीनीडा) एवं उत्तर प्रदेश राज्य औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यूपीसीडा)।

कार्यालय में लेखापरीक्षा के लिए प्रस्तुत (नवम्बर 2022 से जून 2024) किए। वर्ष 2005-06 से 2012-13 तक के लिए यीडा के वित्तीय विवरण पर पृथक लेखापरीक्षा प्रतिवेदन निर्गत किए जा चुके हैं और वर्ष 2013-14 से 2021-22[5] के पृथक लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों को अंतिमिकृत करने का कार्य प्रगति पर है (जून 2024)।

यमुना एक्सप्रेसवे परियोजना

1.8 जैसा कि **प्रस्तर 1.1** में चर्चा की गयी है, उ.प्र. सरकार ने यमुना एक्सप्रेसवे परियोजना की परिकल्पना (2001) की तथा परियोजना के विकास के लिए यीडा की स्थापना (अप्रैल 2001) की।

यमुना एक्सप्रेसवे परियोजना को सार्वजनिक-निजी भागीदारी (पीपीपी) परियोजना के रूप में क्रियान्वित किया गया था। यीडा ने तकनीकी-आर्थिक व्यवहार्यता रिपोर्ट (टीईएफआर) एवं विस्तृत परियोजना रिपोर्ट (डीपीआर) तैयार करने; वित्त की व्यवस्था करने तथा नोएडा एवं आगरा के मध्य छः लेन के सुपर एक्सप्रेसवे के निर्माण एवं संचालन के लिए राष्ट्रीय/अंतर्राष्ट्रीय ख्याति प्राप्त इच्छुक पक्षों से प्रस्ताव आमंत्रित किये (नवम्बर 2002)। परियोजना के क्रियान्वयन के लिए जयप्रकाश इंडस्ट्रीज लिमिटेड (जेआईएल) को कन्सेशनायर के रूप में चुना गया और 36 वर्षों की कन्सेशन अवधि के लिए 7 फरवरी 2003 को कन्सेशन समझौता निष्पादित किया गया।

यमुना एक्सप्रेसवे परियोजना की मुख्य विशेषताएं निम्न थीं:

- बिड वेरिएबल अर्थात कन्सेशन अवधि वह मापदण्ड था जिसके आधार पर वित्तीय बिड का मूल्यांकन किया जाना था, जिसे वर्षों, माह और दिनों में निर्दिष्ट किया जाना था।

- जयप्रकाश इंडस्ट्रीज लिमिटेड (जेआईएल) परियोजना (तकनीकी-आर्थिक व्यवहार्यता रिपोर्ट और विस्तृत परियोजना रिपोर्ट की तैयारी; वित्त की व्यवस्था तथा नोएडा एवं आगरा के मध्य छः लेन सुपर एक्सप्रेसवे का निर्माण एवं संचालन) के क्रियान्वयन के लिए कन्सेशनायर के रूप में चुना गया था क्योंकि उसने 36 वर्ष की न्यूनतम कन्सेशन अवधि उद्धृत की थी।

- बदले में, कन्सेशनायर को एक्सप्रेसवे के उपयोगकर्ताओं पर टोल आरोपित करने का अधिकार दिया गया तथा पाँच या अधिक स्थानों पर 2,500 हेक्टेयर भूमि, जिसमें से कुल 500 हेक्टेयर का एक स्थान नोएडा या ग्रेटर नोएडा में होना था, के विकास का अधिकार दिया गया।

- जयप्रकाश इंडस्ट्रीज लिमिटेड ने परियोजना के क्रियान्वयन के लिए विशेष प्रयोजन साधन (एसपीवी) के रूप में जेपी इंफ्राटेक लिमिटेड को निगमित (अप्रैल 2007) किया।

---

[5] वर्ष 2022-23 के लिए यीडा के वित्तीय विवरण, जो जून 2024 में प्राप्त हुए है, की लेखापरीक्षा अभी प्रारम्भ नहीं की गयी है (जून 2024)।

- एक्सप्रेसवे (सर्विस रोड, इंटरचेंजों, टोल प्लाजा और सुविधाओं सहित) के निर्माण के लिए कन्सेशनायर को 1,951.6113 हेक्टेयर भूमि, अर्जन लागत के समतुल्य प्रीमियम और प्रति वर्ष ₹ 100 प्रति हेक्टेयर की दर से पट्टा किराया पर कन्सेशन अवधि के अंत तक पट्टे पर उपलब्ध करायी गयी थी।

- एक्सप्रेसवे के निर्माण के लिए भूमि के अतिरिक्त, एक्सप्रेसवे के किनारे पाँच स्थानों पर 2,470.9696 हेक्टेयर भूमि, जिसमे से कुल 498.9393 हेक्टेयर क्षेत्रफल का एक स्थान नोएडा में था, कन्सेशनायर को वाणिज्यिक, मनोरंजन, औद्योगिक, संस्थागत और आवासीय विकास के लिए अर्जन लागत के समतुल्य प्रीमियम और प्रति वर्ष ₹ 100 प्रति हेक्टेयर की दर से पट्टा किराया पर 90 वर्ष की अवधि के लिए पट्टे पर उपलब्ध करायी गयी थी।

- कन्सेशन समझौते के प्रावधानों के अनुसार, परियोजना को सात वर्षों के अन्दर पूरा किया जाना था। हालाँकि, यीडा द्वारा एक्सप्रेसवे के संरेखण के अनुमोदन में विलम्ब के कारण मार्च 2007 तक की अवधि के दौरान कार्य की प्रगति प्रतिकूल रूप से प्रभावित हुई।

- 165 किलोमीटर लम्बे यमुना एक्सप्रेसवे को अंततः 9 अगस्त 2012 को सार्वजनिक उपयोग के लिए खोल दिया गया।

यमुना एक्सप्रेसवे परियोजना की लेखापरीक्षा

1.9 यमुना एक्सप्रेसवे के निर्माण की लेखापरीक्षा इससे पहले अप्रैल 2012 से मई 2012 के दौरान की गयी थी। लेखापरीक्षा के दौरान निविदा प्रपत्रों, निविदा के अंतिमीकरण और अनुमोदन से सम्बन्धित अभिलेखों और यमुना एक्सप्रेसवे परियोजना के कन्सेशन समझौते की जाँच अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग (आईआईडीडी) के सचिवालय में की गयी थी ताकि यह पता लगाया जा सके कि क्या कन्सेशनायर के चयन और कन्सेशन प्रदान करने की प्रक्रिया निष्पक्ष, पारदर्शी एवं प्रतिस्पर्धी थी और क्या जोखिम/लाभ यीडा और कन्सेशनायर के मध्य अनुकूलतम रूप से साझा किए गए थे और पीपीपी परियोजना एवं कन्सेशन समझौते को प्रभावी एवं उचित तरीके से लागू किया गया था। लेखापरीक्षा परिणामों को 31 मार्च 2013 को समाप्त हुए वर्ष के लिए लेखापरीक्षा प्रतिवेदन (आर्थिक क्षेत्र-गैर सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रम), उत्तर प्रदेश सरकार (2014 का प्रतिवेदन संख्या 4) में सम्मिलित किया गया था।

कुछ महत्वपूर्ण लेखापरीक्षा परिणाम नीचे सूचीबद्ध किए गये हैं:

- ***कन्सेशन की तर्कसंगतता का आंकलन करने हेतु तंत्र का न होना*** **:** उ.प्र. सरकार ने न तो सम्भावित कन्सेशन अवधि निर्धारित करने के लिए कोई प्रारूप व्यवहार्यता प्रतिवेदन बनायी और न ही निविदा प्रपत्रों में इस बात का प्रावधान किया कि जैसे ही कन्सेशनायर को पूँजी पर प्रतिफल (आरओई) 20 प्रतिशत प्राप्त होता है वैसे ही कन्सेशन अवधि समाप्त हो जाएगी, जैसा कि वित्त विभाग, उ.प्र. सरकार द्वारा सुझाव दिया गया था।

- ***भूखण्डों के स्थानों को चिन्हित न करना एवं नोएडा के भूखण्ड का अनुचित आवंटन:*** उ.प्र. सरकार द्वारा निविदा-पूर्व चरण में विकास के लिए दिए जाने वाले भूखण्डों के स्थानों का चिन्हांकन नहीं किया गया था, जिससे कन्सेशन के रूप में दी जा रही भूमि के मूल्य का आंकलन किया जा सके और कन्सेशनायर के लिए उचित लाभांश निर्धारित किया जा सके।

- ***निविदा प्रपत्र में अस्पष्ट प्रावधान*** : उ.प्र. सरकार ने निविदा-पूर्व चरण में ऐसे निर्णय लिए जिससे पीपीपी माध्यम पर परियोजना के क्रियान्वयन की मूल भावना ही कमज़ोर पड़ गयी, यथा:

  - निविदा प्रपत्र में निविदादाताओं को परियोजना को यीडा द्वारा 25 प्रतिशत इक्विटी योगदान के साथ संयुक्त उद्यम के आधार पर या पूर्ण रूप से कन्सेशनायर द्वारा स्वयं निष्पादित करने का विकल्प दिया गया था। इस प्रावधान ने यीडा को इक्विटी भागीदारी, जोखिम, लाभ और जिम्मेदारियों को साझा करने से बचने का मौका दिया और यह पीपीपी के सिद्धांतो के विरुद्ध था क्योंकि इससे सार्वजनिक क्षेत्र को कोई लाभ नहीं मिला और निविदादाताओं को निर्णय लेने पर 100 प्रतिशत नियंत्रण का मौका दिया।

  - निविदा प्रपत्रों में निविदादाताओं को दोनों इक्विटी विकल्पों (यीडा के साथ संयुक्त उद्यम या कन्सेशनायर द्वारा पूर्ण रूप से 100 प्रतिशत) के लिए अलग-अलग कन्सेशन अवधि उदधृत करने की आवश्यकता नहीं थी। दोनों विकल्पों के लिए कन्सेशन अवधियों की तर्कसंगतता का आंकलन न करके, उ.प्र. सरकार ने परियोजना प्रदानगी और प्रबंधन में पारदर्शिता एवं जवाबदेही से समझौता किया।

- ***निविदा में उचित लाभ प्रदान करने हेतु शर्तों का न होना:*** निविदा प्रपत्रों में कन्सेशन अवधि पर कोई सीमा नहीं लगायी गयी थी जिससे यह सुनिश्चित किया जा सके कि कन्सेशनायर को उसके निवेश पर केवल उचित रिटर्न मिले।

- ***इक्विटी भागीदारी का परित्याग:*** उ.प्र. सरकार ने यीडा द्वारा इक्विटी भागीदारी के परित्याग के निर्णय को स्वीकृति देते समय सम्यक सतर्कता नहीं बरती तथा यीडा की इक्विटी भागीदारी के बिना परियोजना के क्रियान्वयन के वित्तीय लाभ एवं हानि का विश्लेषण किये बिना ही कन्सेशनायर की तकनीकी-आर्थिक व्यवहार्यता रिपोर्ट/विस्तृत परियोजना रिपोर्ट को स्वीकार कर लिया।

- ***उच्च आंतरिक प्रतिफल दर (आईआरआर)*** **:** उ.प्र. सरकार ने 26 प्रतिशत आईआरआर के साथ परियोजना को स्वीकृति दी थी, जो वित्त विभाग, उ.प्र. सरकार द्वारा उचित माने गए 20 प्रतिशत पूँजी पर प्रतिफल (आरओई) से अधिक था। अग्रेतर, इस सम्भावना से इनकार नहीं किया जा सकता है कि वास्तविक आईआरआर 26 प्रतिशत की अनुमानित आईआरआर से अधिक हो,

क्योंकि सभी पाँच भूमि पार्सल के विक्रय से अपेक्षित नकदी प्रवाह भूमि के वास्तविक मूल्य से बहुत कम माना गया था।

- ***उच्च टोल दरों का निर्धारण*** **:** यद्यपि उ.प्र. सरकार को उच्च आईआरआर के बारे में जानकारी थी, जिसमें टोल वसूली से होने वाली आय सम्मिलित नहीं थी, फिर भी टोल दरों को ऐसे तय किया गया जो कन्सेशनायर को ओ एण्ड एम व्ययों को घटाने के बाद 26 प्रतिशत की आईआरआर के ऊपर अतिरिक्त आय प्रदान करेगी।

- ***अधिसूचना से पूर्व स्टाम्प शुल्क में छूट प्रदान किया जाना:*** उ.प्र. सरकार ने आवश्यक अधिसूचना निर्गत करने से पूर्व ही कन्सेशनायर को ₹ 9.98 करोड़ मूल्य की स्टाम्प शुल्क छूट प्रदान की, जिसे बाद में पूर्वगामि प्रभाव से प्रदान किया गया। निविदा प्रपत्रों और कन्सेशन समझौते की शर्तों में स्टाम्प शुल्क में किसी भी तरह की छूट का प्रावधान नहीं था और इस रियायत को बाद में देना कन्सेशनायर को अनुचित लाभ पहुँचाना था।

वर्तमान निष्पादन लेखापरीक्षा के दौरान यमुना एक्सप्रेसवे परियोजना के क्रियान्वयन से सम्बन्धित अभिलेखों को जाँच के लिए माँगा गया था, किन्तु उन्हें लेखापरीक्षा को प्रस्तुत नहीं किया गया था जैसा कि **प्रस्तर 1.13** एवं **परिशिष्ट-1.5** के क्रम संख्या 16 में बताया गया है।

लेखापरीक्षा उद्देश्य

1.10 वर्तमान निष्पादन लेखापरीक्षा यीडा के कार्यकलापों के विभिन्न पहलुओं की समग्र रूप से जाँच करने के लिए इस उद्देश्य के साथ की गयी थी कि यीडा के कार्यकलापों में अपर्याप्ताओं को सामने लाया जा सके, ताकि प्रबंधन सुधारात्मक कार्रवाई कर सके और अपनी दक्षता को बढ़ा सके। तदनुसार, निष्पादन लेखापरीक्षा का उद्देश्य यह सुनिश्चित करना था किः

- भूमि का अर्जन वैध विकास उद्देश्यों के लिए विधिपूर्ण प्रक्रिया के माध्यम से और निर्धारित प्रक्रियाओं के अनुसार किया गया था;
- विकास एवं निर्माण गतिविधियाँ आर्थिक, कुशल और प्रभावी तरीके से गुणात्मक रूप से की गयीं थीं;
- परिसम्पत्तियों का लागत निर्धारण दिये गये दिशा-निर्देशों के अनुसार किया गया था और परिसम्पत्तियों का आवंटन/विक्रय निष्पक्ष एवं पारदर्शी तरीके से तथा निर्धारित प्रक्रियाओं के अनुसार किया गया था; और
- आंतरिक नियंत्रण और ग्राहकों की शिकायतों/परिवादों के निवारण की प्रणालियाँ प्रभावी रूप से कार्य कर रही थीं।

लेखापरीक्षा मानदण्ड

1.11 लेखापरीक्षा जाँच के लिए निम्नलिखित मानदण्ड अपनाये गये थे:

- भूमि अर्जन के उद्देश्य का आंकलन करने के लिए यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 एवं राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड (एनसीआरपीबी) अधिनियम, 1985 के प्रावधान;
- विभिन्न भूमि अर्जनों के वैध विकास उद्देश्यों का आंकलन करने के लिए एनसीआरपीबी की क्षेत्रीय योजना 2021, उ.प्र. सरकार की उप-क्षेत्रीय योजना 2021 और यीडा की महायोजना, जोनल योजनाएं, ज़ोनिंग विनियम एवं भवन उपनियमों के प्रावधान;
- भूमि अर्जन अधिनियम, 1894, उत्तर प्रदेश भूमि अर्जन (करार द्वारा प्रतिकर की अवधारणा और अधिनिर्णय की घोषणा) नियमावली, 1997 और भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 के प्रावधान यह आंकलन करने के लिए कि क्या भूमि अर्जन इन अधिनियमों एवं नियमों के अन्तर्गत निर्धारित प्रक्रियाओं और पद्धतियों के अनुसार था;
- परिसम्पत्तियों के लागत निर्धारण और आवंटन के लिए प्रीमियम/आरक्षित मूल्य तय करने के लिए उ.प्र. सरकार और यीडा के बोर्ड/सीईओ के दिशा-निर्देश/अनुदेश;
- विकास कार्यों के निष्पादन और उसके लेखांकन के लिए यीडा की कार्य प्रक्रिया यह आंकलन करने के लिए कि क्या विकास लागत भूमि के लागत निर्धारण के माध्यम से वसूल की गयी थी;
- परिसम्पत्ति आवंटन नीतियाँ, यीडा द्वारा जारी योजनाओं की विवरणिकाओं[6] की प्रक्रियाएं और नियम एवं शर्तें; और
- प्रशासनिक अनुमोदन, वित्तीय स्वीकृति, तकनीकी स्वीकृति, सम्बन्धित प्राधिकारियों द्वारा जारी अनुमोदन/स्वीकृति/अनापत्ति प्रमाण पत्र और यीडा के अनुबंध/समझौते।

लेखापरीक्षा का कार्यक्षेत्र एवं कार्यविधि

1.12 वर्तमान निष्पादन लेखापरीक्षा 2005-06 से 2020-21 की अवधि के दौरान विभिन्न क्षेत्रों, जैसे कि महायोजना/सेक्टर/जोनल योजनाओं को बनाना, भूमि का अर्जन, भूमि का विकास, परिसम्पत्तियों का निर्माण, परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण, परिसम्पत्तियों का आवंटन/विक्रय, निर्माण गतिविधियों का विनियमन एवं उद्योगों की स्थापना और आंतरिक नियंत्रण प्रणालियों, में यीडा के कार्यकलापों को आच्छादित करती है।

[6] विवरणिका परिसम्पत्तियों के आवंटन के लिए पूर्ण नियमों एवं शर्तों वाला एक दस्तावेज है। विवरणिका के नियमों एवं शर्तों को पट्टा विलेख में भी सम्मिलित किया जाता है।

भूमि अर्जन, विकास/निर्माण कार्यों के लिए अनुबंध/समझौते, परिसम्पत्तियों के आवंटन/विक्रय और मानचित्रों की स्वीकृति के सम्बन्ध में विस्तृत जाँच के लिए नमूने का चयन स्ट्रैटिफाइड रैंडम सैम्पलिंग के आधार पर किया गया था, जिसे नीचे **तालिका 1.1** में संक्षेपित किया गया है:

तालिका 1.1: नमूने का विवरण

क्र. सं.	विवरण	इकाई	कुल प्रकरणों का विवरण		नमूनों का विवरण			
			संख्या	क्षेत्रफल/मूल्य	संख्या	क्षेत्रफल/मूल्य	संख्या (प्रतिशत में)	क्षेत्रफल/मूल्य (प्रतिशत में)
1.	एलएए, 1894 के प्रावधानों के अन्तर्गत भूमि का अर्जन	हेक्टेयर	310	10,344.2671	34	5,162.4999	10.97	49.91
2.	सीधे क्रय के माध्यम से भूमि का अर्जन	हेक्टेयर	4,868	2,313.9782	525	521.5065	10.78	22.54
3.	पुनर्ग्रहण के माध्यम से भूमि का अर्जन	हेक्टेयर	334	804.9101	24	361.8330	7.19	44.95
4.	विकास/निर्माण-सिविल कार्य	₹ लाख में	596	2,41,364.27	95	86,330.98	15.94	35.77
5.	विकास/निर्माण-विद्युत कार्य	₹ लाख में	127	32,806.85	28	13,302.18	22.05	40.55
6.	विकास/निर्माण-बागवानी कार्य	₹ लाख में	210	4,146.46	25	1,088.65	11.90	26.25
7.	आवासीय भूखण्डों का आवंटन/विक्रय	वर्गमीटर	28,073	98,36,640.00	100	2,19,158.00	0.36	2.23
8.	आवासीय फ्लैटों का आवंटन/विक्रय	वर्गमीटर	8,709	4,04,947.57	50	3,542.58	0.57	0.87
9.	वाणिज्यिक भूखण्डों का आवंटन/विक्रय	वर्गमीटर	16	2,036.00	16	2,036.00	100.00	100.00
10.	शॉपिंग कॉम्पलेक्स में दुकानों/शोरूम/कार्यालयों का आवंटन/विक्रय	वर्गमीटर	13	711.43	13	711.43	100.00	100.00
11.	आवासीय टाउनशिप भूखण्डों का आवंटन/विक्रय	वर्गमीटर	14	64,47,828.77	14	64,47,828.77	100.00	100.00
12.	ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का आवंटन/विक्रय	वर्गमीटर	5	4,95,722.00	5	4,95,722.00	100.00	100.00
13.	औद्योगिक भूखण्डों का आवंटन/विक्रय	वर्गमीटर	2,428	38,55,676.00	64	10,51,070.00	2.64	27.26
14.	मिश्रित भू-उपयोग भूखण्डों का आवंटन/विक्रय	वर्गमीटर	9	23,10,851.00	6	21,47,039.00	66.67	92.91
15.	संस्थागत भूखण्डों का आवंटन/विक्रय	वर्गमीटर	134	14,58,214.00	28	10,94,083.00	20.90	75.03
16.	25-250 एकड़ भूखण्ड योजना के अन्तर्गत भूखण्डों का आवंटन/विक्रय	वर्गमीटर	14	21,06,441.68	9	12,96,668.60	64.29	61.56
17.	विशेष विकास क्षेत्र योजना के अन्तर्गत भूखण्डों का आवंटन/विक्रय	वर्गमीटर	1	1,08,53,327.00	1	1,08,53,327.00	100.00	100.00
18.	मानचित्रों का अनुमोदन	वर्गमीटर	44	2,23,66,962.48	22	1,99,24,794.97	50.00	89.08

स्रोत: यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

उपरोक्त के अतिरिक्त, यमुना एक्सप्रेसवे परियोजना के कार्यान्वयन के लिए कन्सेशन समझौते से सम्बन्धित अभिलेख और यीडा के अन्य प्रभागों जैसे वित्त, असेट्स, आईटी प्रणाली, मानव संसाधन, विधि, विपणन, आदि के अभिलेखों को भी निष्पादन लेखापरीक्षा के दौरान जाँच के लिए चुना गया था।

लेखापरीक्षा कार्यविधि में सम्मिलित था:

- 8 अक्टूबर 2021 को सम्पन्न हुई एंट्री कॉन्फ्रेंस में अपर मुख्य सचिव, आईआईडीडी, उ.प्र. सरकार और यीडा के प्रबंधन को लेखापरीक्षा उद्देश्यों एवं कार्यविधि को समझाना;
- यीडा के निष्पादन का आंकलन करने के लिए अभिलेखों की जाँच करना, डाटा का विश्लेषण करना, लेखापरीक्षा प्रश्न उठाना और उसके अधिकारियों के साथ बातचीत करना;
- आईआईडीडी, उ.प्र. सरकार और यीडा की टिप्पणियाँ प्राप्त करने के लिए 27 सितम्बर 2022 को संस्तुतियों सहित ड्राफ्ट निष्पादन लेखापरीक्षा प्रतिवेदन निर्गत करना;
- 21 अक्टूबर 2022 को आयोजित एग्ज़िट कॉन्फ्रेंस में आईआईडीडी, उ.प्र. सरकार और यीडा के उत्तरों/टिप्पणियों पर चर्चा करना; और
- निष्पादन लेखापरीक्षा प्रतिवेदन को अंतिम रूप देने के लिए यीडा[7] के उत्तरों (नवम्बर 2022) और एग्ज़िट कॉन्फ्रेंस में आईआईडीडी, उ.प्र. सरकार/ यीडा द्वारा सामने रखे गए टिप्पणियों/ विचारों को सम्मिलित करना।

अंतिमीकरण के दौरान निष्पादन लेखापरीक्षा प्रतिवेदन को संशोधित किया गया और प्रतिक्रिया के लिए आईआईडीडी, उ.प्र. सरकार को 13 सितम्बर 2023 को निर्गत किया गया। आईआईडीडी, उ.प्र. सरकार ने यीडा द्वारा नवम्बर 2022 में प्रथम बार प्रस्तुत उत्तरों को ही पुनः अग्रेषित (अक्टूबर 2023) कर दिया। उत्तरों पर समुचित रूप से विचार किया गया है और उन्हें निष्पादन लेखापरीक्षा प्रतिवेदन में सम्मिलित किया गया है।

कार्यक्षेत्र में बाधायें

1.13 यीडा ने अप्रैल 2022 में लेखापरीक्षा समाप्त होने तक यमुना एक्सप्रेसवे परियोजना तथा भूमि अर्जन, विकास एवं निर्माण गतिविधियों के निष्पादन, मानचित्रों के अनुमोदन, कार्यपूर्ति प्रमाण-पत्र, अंतिम बिलों और माप पुस्तिकाओं से सम्बन्धित कुछ अन्य अभिलेख/सूचना **परिशिष्ट-1.5** में दिये गये विवरण के अनुसार प्रस्तुत नहीं किए, जिससे निष्पादन लेखापरीक्षा पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा।

संस्तुति संख्या 1

यीडा को लेखापरीक्षा के दौरान अभिलेख/सूचना उपलब्ध न कराने के लिए उत्तरदायित्व तय करना चाहिए।

[7] आईआईडीडी, उ.प्र. सरकार ने यीडा के उत्तरों, जो उसने नवम्बर 2022 में दिए थे, को अग्रेषित (जनवरी 2023) किया था।

निष्पादन लेखापरीक्षा प्रतिवेदन की विषयवस्तु

1.14 इस निष्पादन लेखापरीक्षा प्रतिवेदन की विषयवस्तु को सात अध्यायों के अन्तर्गत व्यवस्थित किया गया है जो इस प्रकार हैं:

I. सामान्य
II. नियोजन
III. भूमि का अर्जन
IV. परिसम्पत्तियों का विकास और निर्माण
V. परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण
VI. परिसम्पत्तियों का आवंटन
VII. कॉर्पोरेट गवर्नेंस और आंतरिक नियंत्रण

अध्याय I में लेखापरीक्षा सौंपना, लेखापरीक्षा उद्देश्य, लेखापरीक्षा मानदण्ड, लेखापरीक्षा कार्यक्षेत्र तथा लेखापरीक्षा कार्यविधि का वर्णन किया गया है। अन्य छः अध्यायों में यीडा के कार्यकलापों के विभिन्न पहलुओं पर लेखापरीक्षा परिणाम सम्मिलित हैं। अध्याय VI- परिसम्पत्तियों का आवंटन को दो उप-अध्यायों यथा आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का आवंटन तथा औद्योगिक, संस्थागत, मिश्रित भू-उपयोग और अन्य परिसम्पत्तियों का आवंटन में विभाजित किया गया है।

उपरोक्त अध्यायों में लेखापरीक्षा प्रेक्षणों में यीडा को राजस्व की हानि, कम वसूलियाँ, आवंटियों को अनुचित लाभ और परिहार्य/अधिक व्यय के दृष्टान्त सम्मिलित हैं जिनका मौद्रिक मूल्य ₹ 8,125.52 करोड़ है।

संस्तुति संख्या 2

लेखापरीक्षा प्रतिवेदन में सम्मिलित लेखापरीक्षा परिणाम नमूना प्रकरणों में देखे गये थे। यीडा सुधारात्मक कार्रवाई के लिए अन्य शेष प्रकरणों में भी इसी प्रकार के विषयों की जाँच कर सकता है।

अभिस्वीकृति

1.15 इस निष्पादन लेखापरीक्षा के सम्पादन के दौरान यीडा द्वारा दिये गये सहयोग और सहायता को लेखापरीक्षा अभिस्वीकार करती है।

अध्याय-II

नियोजन

अध्याय-II

नियोजन

यीडा के औद्योगिक विकास क्षेत्र में राज्य के छः जिलों (गौतम बुद्ध नगर, बुलंदशहर, अलीगढ़, हाथरस, मथुरा और आगरा) का 2,68,862 हेक्टेयर क्षेत्र सम्मिलित है। उपरोक्त में से, गौतम बुद्ध नगर और बुलंदशहर जिलों का 58,397 हेक्टेयर क्षेत्र राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र (एनसीआर) के अन्तर्गत आता है, जिसे राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड (एनसीआरपीबी) द्वारा 17 सितम्बर 2005 को अधिसूचित क्षेत्रीय योजना 2021 में कृषि क्षेत्र के रूप में वर्गीकृत किया गया था।

गौतम बुद्ध नगर और बुलंदशहर जिलों के क्षेत्र में यीडा द्वारा विकसित की जाने वाली ग्रीनफील्ड टाउनशिप का प्रस्ताव जून 2013 में क्षेत्रीय योजना 2021, में सम्मिलित किया गया था। यद्यपि, यीडा ने 2008-09 से ही अर्जन, विकास एवं निर्माण गतिविधियाँ और विभिन्न भू-उपयोगों के लिए भूखण्डों का आवंटन प्रारम्भ कर दिया था। इससे एनसीआरपीबी अधिनियम, 1985 के प्रावधानों का उल्लंघन हुआ जो यह प्रावधानित करते थे कि अंतिम रूप से प्रकाशित क्षेत्रीय योजना के प्रवर्तन में आने के बाद से इस क्षेत्र में ऐसा कोई विकास नहीं किया जाएगा जो अंतिम रूप से प्रकाशित क्षेत्रीय योजना के साथ असंगत हो।

यीडा ने एनसीआरपीबी के अनुमोदन के बिना ही वर्ष 2008-09 से अपनी विकास योजना/महायोजना 2031 को कार्यान्वित किया और उ.प्र. सरकार का अपेक्षित पूर्व अनुमोदन प्राप्त किये बिना भू-उपयोग में परिवर्तन किया।

उ.प्र. सरकार द्वारा महायोजना के अनुमोदन की तिथि (अक्टूबर 2013) से लगभग नौ वर्ष व्यतीत हो जाने के पश्चात् भी यीडा ने 52 में से 29 सेक्टरों के लिए सेक्टर ले-आउट योजनाएं तैयार नहीं की थी। यीडा ने चरण-II में विकास के लिए अलीगढ़, मथुरा, आगरा और हाथरस में चार शहरी केंद्र चिन्हित किये हैं। अलीगढ़ और मथुरा में दो शहरी केंद्रों की महायोजनाएँ यीडा द्वारा तैयार की गयी थीं किन्तु आगरा और हाथरस के शेष दो शहरी केंद्रों की महायोजनाओं को अभी तक अंतिम रूप नहीं दिया गया था। महायोजना के अभाव में, अनियोजित एवं अनियंत्रित विकास और निर्माण गतिविधियों के क्रियान्वयन से इंकार नहीं किया जा सकता जो बाद के चरणों में नियोजित विकास गतिविधियों में बाधा डाल सकता है।

प्रस्तावना

2.1 भूमि एक सीमित संसाधन है जिसका प्रतिस्पर्धी उपयोग किया जा सकता है। इसलिए, सबसे उपयुक्त उद्देश्यों के लिए भूमि के इष्टतम उपयोग और विशिष्ट क्षेत्रों के लिए विकास की गुणवत्ता सुनिश्चित करने में नियोजन एक महत्वपूर्ण भूमिका निभाता है। शहरी क्षेत्र का नियोजित विकास पेयजल, सीवरेज प्रणाली, आंतरिक सड़कें एवं उचित परिवहन, प्रदूषण से निपटने के

उपायों, आदि जैसी सहायक सेवाओं के प्रावधान को सुगम बनाता है। अपर्याप्त नियोजन या महायोजना (एमपी) में बार-बार संशोधनों से इन सेवाओं में कमियों के अलावा भूमि जैसे संसाधनों की माँग के सापेक्ष बेमेल होने या निजी बिल्डरों जैसे दबाव समूहों के साथ संभावित मिलीभगत में परिणामित हो सकती है।

उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 (यूपीआईएडी अधिनियम, 1976) के अनुसार यीडा का उद्देश्य अपने औद्योगिक विकास क्षेत्र का नियोजित विकास सुनिश्चित करना है और उक्त उद्देश्य को प्राप्त करने के लिए उसे ऐसे क्षेत्र के लिए महायोजना तैयार करना है। महायोजना एक वृहद-स्तरीय योजना है और इसमें मुख्य रूप से विभिन्न सेक्टर सम्मिलित हैं जिनमें औद्योगिक विकास क्षेत्र या उसके किसी भाग को विभाजित किया गया है तथा जो मौजूदा एवं प्रस्तावित भू-उपयोगों[1] को दर्शाता है। यीडा को सूक्ष्म स्तरीय नियोजन के लिए प्रत्येक सेक्टर हेतु परिसंचरण प्रणाली, खुले स्थानों और सुविधाओं के प्रावधान के साथ ले-आउट योजनाएं तैयार करना है।

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में विकास के लिए विनियामक ढांचा

2.2 यीडा के औद्योगिक विकास क्षेत्र में राज्य के छः जिलों (गौतम बुद्ध नगर, बुलंदशहर, अलीगढ़, हाथरस, मथुरा और आगरा) के 1,187 अधिसूचित गाँवों का 2,68,862 हेक्टेयर क्षेत्र सम्मिलित है। उपरोक्त में से, गौतम बुद्ध नगर और बुलंदशहर जिलों के 171 अधिसूचित गाँवों का 58,397 हेक्टेयर क्षेत्र राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र (एनसीआर) के अन्तर्गत आता है, जिसके लिए यीडा को एनसीआर के विकास के लिए लागू विधियों के प्रावधानों का पालन करना है।

भारत सरकार ने एनसीआर[2] के विकास के लिए योजना तैयार करने एवं ऐसी योजना के कार्यान्वयन को समन्वित एवं अनुश्रवण करने और एनसीआर में भूमि के उपयोगों के नियंत्रण तथा अवसंरचना के विकास के लिए सामंजस्यपूर्ण नीतियाँ बनाने के लिए, जिससे कि उस क्षेत्र के किसी अव्यवस्थित विकास से बचा जा सके, योजना बोर्ड के गठन और उससे सम्बन्धित या उससे आनुषंगिक विषयों का उपबंध करने के लिए राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड अधिनियम, 1985 (एनसीआरपीबी अधिनियम, 1985) को अधिनियमित किया था। एनसीआरपीबी अधिनियम, 1985 के प्रावधानों का कार्यान्वयन इसके बोर्ड पर निर्भर था, जिसके अध्यक्ष केंद्रीय मंत्री, आवास और शहरी कार्य हैं और सदस्य प्रतिभागी राज्यों के मुख्यमंत्री

---

[1] औद्योगिक, आवासीय, वाणिज्यिक, सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक, रिक्रीएशनल, कृषि, आदि।

[2] एनसीआरपीबी अधिनियम, 1985 की धारा 2 (एफ) एवं 2 (जी) के अनुसार इसमें केंद्र शासित प्रदेश दिल्ली और प्रतिभागी राज्यों यथा हरियाणा, राजस्थान और उत्तर प्रदेश के कुछ क्षेत्र सम्मिलित हैं।

एवं राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली के उप-राज्यपाल हैं। एनसीआरपीबी की संरचना **परिशिष्ट-2.1** में दी गयी है।

एनसीआरपीबी अधिनियम, 1985 की धारा 7 यह प्रावधानित करती है कि एनसीआरपीबी एक क्षेत्रीय योजना तैयार करेगा और प्रतिभागी राज्यों एवं केंद्र शासित प्रदेश दिल्ली द्वारा उप-क्षेत्रीय योजनाएँ तैयार करने की व्यवस्था करेगा। अग्रेतर, एनसीआरपीबी अधिनियम, 1985 की धारा 10(2) (ए) यह प्रावधानित करती है कि क्षेत्रीय योजना भू-उपयोग और विभिन्न उपयोगों के लिए भूमि के आवंटन के सम्बन्ध में नीति का उल्लेख करेगी। तथापि, उप-क्षेत्रीय और शहरी महत्व के विभिन्न भू-उपयोगों के लिए क्षेत्रों के विस्तृत विशिष्ट आवंटन का विवरण सम्बन्धित प्रतिभागी राज्यों द्वारा तैयार की जाने वाली उप-क्षेत्रीय योजनाओं और महायोजनाओं में विस्तृत रूप से दिया जाना था। उप-क्षेत्रीय योजनाएं और महायोजनाएँ, क्षेत्रीय योजना के समग्र ढाँचे के अन्तर्गत ही तैयार की जानी हैं। अग्रेतर, एनसीआरपीबी अधिनियम, 1985 की धारा 29 (1) यह प्रावधानित करती है कि अंतिम रूप से प्रकाशित क्षेत्रीय योजना के प्रवर्तन में आने के बाद उस क्षेत्र में कोई ऐसा विकास नहीं किया जाएगा जो अंतिम रूप से प्रकाशित क्षेत्रीय योजना से असंगत हो।

एनसीआरपीबी ने एनसीआर की संवृद्धि और संतुलित विकास को बढ़ावा देने के लिए क्षेत्रीय योजना 2021 अधिसूचित (सितम्बर 2005) की। तत्पश्चात्, जुलाई 2013 में एनसीआरपीबी के अनुमोदन के पश्चात् उ.प्र. सरकार ने दिसम्बर 2013 में उत्तर प्रदेश उप-क्षेत्र के लिए उप-क्षेत्रीय योजना 2021 अधिसूचित की।

क्षेत्रीय योजना, उप-क्षेत्रीय योजना और महायोजना के पदानुक्रम को **चार्ट 2.1** में दर्शाया गया है।

चार्ट 2.1: क्षेत्रीय योजना, उप-क्षेत्रीय योजना और महायोजना का पदानुक्रम



स्रोतः एनसीआरपीबी अधिनियम, 1985, क्षेत्रीय योजना 2021 एवं यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास क्षेत्र (योजना को तैयार करना और अंतिम रूप देना) विनियमावली, 2011

महायोजना को अंतिम रूप देने की प्रक्रिया

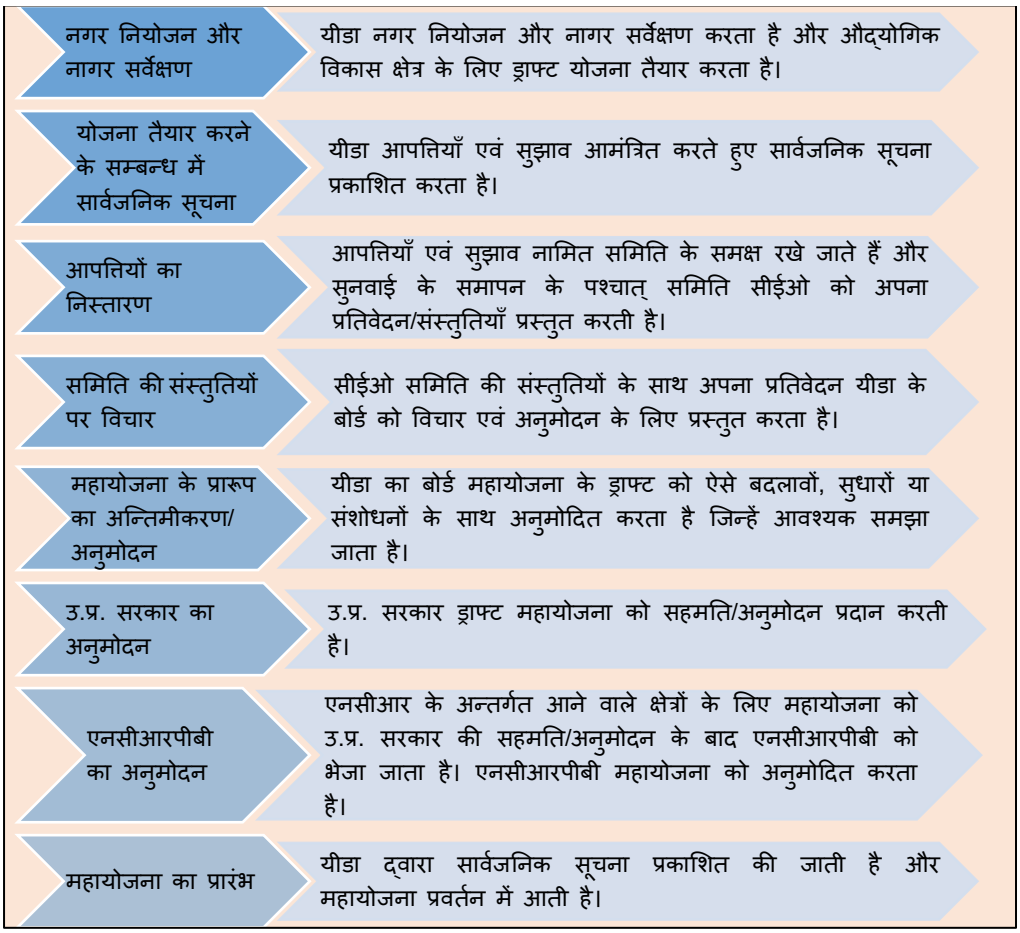
2.3 महायोजना[3] एक विकास योजना है जो अन्य बातों के अलावा विभिन्न भू-उपयोगों का विवरण तथा अनुमेय/निषिद्ध उपयोगों को दर्शाते हुए प्रत्येक भू-उपयोग के ज़ोनिंग विनियमावली को उपबंधित करती है।

एनसीआर के अन्तर्गत आने वाले क्षेत्र के सम्बन्ध में यीडा को क्षेत्रीय योजना एवं उप-क्षेत्रीय योजना के अनुरूप महायोजना तैयार करना और उसे उ.प्र. सरकार एवं एनसीआरपीबी से अनुमोदित करवाना अपेक्षित है। जहाँ तक एनसीआर के अन्तर्गत नहीं आने वाले क्षेत्र का सम्बन्ध है, यीडा को महायोजना तैयार करना और उसे उ.प्र. सरकार द्वारा अनुमोदित करवाना अपेक्षित है।

महायोजना को अंतिम रूप देने की प्रक्रिया नीचे **चार्ट 2.2** में दर्शायी गयी हैः

[3] यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास क्षेत्र (योजना को तैयार करना और अंतिम रूप देना) विनियमावली, 2011 की धारा 2 (जे) महायोजना को यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 की धारा 6 (2) के अन्तर्गत औद्योगिक विकास क्षेत्र के विकास के लिए यीडा द्वारा तैयार की गयी योजना के रूप में परिभाषित करती है।

चार्ट 2.2: महायोजना को अंतिम रूप देने की प्रक्रिया



स्रोतः यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास क्षेत्र (योजना को तैयार करना और अंतिम रूप देना) विनियमावली, 2011 एवं क्षेत्रीय योजना 2021 के प्रावधानों और यीडा के अभिलेखों के आधार पर लेखापरीक्षा द्वारा प्रलेखित

यीडा की महायोजनाओं की स्थिति

2.4 प्रारंभ में यीडा ने गौतम बुद्ध नगर और बुलंदशहर जिलों के 125 अधिसूचित गाँवों के 44,065 हेक्टेयर क्षेत्र के लिए एक कन्सेप्चुअल स्ट्रक्चर प्लान तैयार (14 नवम्बर 2007) किया। यह योजना मूलतः क्षेत्र में सड़कों का एक नेटवर्क निर्धारित करती थी जो इसे लगभग एक-एक हजार हेक्टेयर भूमि के विशेष विकास क्षेत्रों[4] में विभाजित करता था। बाद में सैटेलाइट इमेजरी

[4] उ.प्र. सरकार ने यीडा के अधिकार क्षेत्र में सम्मिलित विकास क्षेत्र के लिए एक विकास योजना बनायी (दिसम्बर 2007) थी। विकास योजना विकास गतिविधियों को दो श्रेणियों में वर्गीकृत करती थी - (अ) 1,000 हेक्टेयर से कम क्षेत्र का विकास; और (ब) 1,000 हेक्टेयर के बराबर या उससे अधिक क्षेत्र का विकास। श्रेणी (ब) अर्थात् 1,000 हेक्टेयर के बराबर या उससे अधिक के अन्तर्गत विकसित किए जाने वाले क्षेत्र को विशेष विकास क्षेत्र (एसडीजेड) नामित किया गया था। एसडीजेड के आवंटी को क्षेत्र का उपयोग कम से कम एक कोर गतिविधि (औद्योगिक, सूचना प्रौद्योगिकी, जैव प्रौद्योगिकी, संस्थागत, खेल, रिक्रीएशनल अथवा सेवा उद्योग) के साथ अन्य अनुमन्य गतिविधियों (वाणिज्यिक, संस्थागत और सुविधाएँ, सड़क और खुली जगह तथा आवासीय) के लिए करना था।

डाटा के आधार पर कन्सेप्चुअल स्ट्रक्चर प्लान को थोड़ा संशोधित[5] किया (23 जून 2008) गया। तत्पश्चात्, यीडा ने कन्सेप्चुअल स्ट्रक्चर प्लान में शहर स्तरीय सुविधाओं[6] को सम्मिलित करके सिटी लेवल जोनल प्लान तैयार (24 जुलाई 2008) किया। बाद में (मई 2009) सिटी लेवल जोनल प्लान का नाम बदलकर यमुना एक्सप्रेसवे क्षेत्र विकास योजना 2031 कर दिया गया। उ.प्र. सरकार ने यमुना एक्सप्रेसवे क्षेत्र विकास योजना 2031 की संस्तुति की और उसे आवश्यक कार्रवाई के लिए आयुक्त, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र, उत्तर प्रदेश प्रभाग को अग्रेषित (28 मई 2009) कर दिया। आयुक्त, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र, उत्तर प्रदेश प्रभाग (एनसीआर प्रकोष्ठ) ने उसे आवश्यक कार्रवाई के लिए एनसीआरपीबी को जून 2009 में अग्रेषित किया। तत्पश्चात्, एनसीआरपीबी ने एनसीआर प्रकोष्ठ, उत्तर प्रदेश को क्षेत्रीय योजना 2021 की नीतियों और प्रस्तावों के ढाँचे के अंतर्गत यमुना एक्सप्रेसवे क्षेत्र विकास योजना की जाँच करने और इसे उत्तर प्रदेश उप-क्षेत्र के लिए उप-क्षेत्रीय योजना में सम्मिलित करने का निर्देश (अगस्त 2009) दिया ।

चूँकि एक ओर यीडा ने विशेष विकास क्षेत्रों की माँग में कमी का अनुभव किया और दूसरी ओर विशिष्ट भू-उपयोगों के लिए माँग का अनुभव किया, इसलिए उसने आवासीय, औद्योगिक, वाणिज्यिक, रिक्रीएशनल, आदि जैसे विभिन्न भू-उपयोगों को निर्दिष्ट करते हुए और कुछ क्षेत्रों को मिश्रित उपयोग के लिए चिन्हित करते हुए महायोजना तैयार करने का निर्णय लिया। अग्रेतर यीडा ने सम्पूर्ण अधिसूचित क्षेत्र के लिए दो चरणों में महायोजना तैयार करने का निर्णय (फरवरी 2011) लिया। प्रथम चरण में गौतम बुद्ध नगर और बुलंदशहर जिलों का अधिसूचित क्षेत्र सम्मिलित है तथा द्वितीय चरण में अलीगढ़, मथुरा, आगरा और हाथरस जिलों का अधिसूचित क्षेत्र सम्मिलित है। गौतम बुद्ध नगर और बुलंदशहर जिलों के 171 गाँवों के 58,397 हेक्टेयर क्षेत्र को आच्छादित करने वाली महायोजना (चरण-I) 2031 को यीडा के बोर्ड द्वारा 19 अगस्त 2013 एवं उ.प्र. सरकार द्वारा 8 अक्टूबर 2013 को अनुमोदित किया गया था।

यीडा ने द्वितीय चरण में विकास के लिए चार शहरी केंद्रों[7] को चिन्हित किया है। यीडा के बोर्ड ने दो शहरी केंद्रों, यथा टप्पल-बाजना शहरी केंद्र[8] और राया

---

[5] भविष्य के विकास के लिए आरक्षित क्षेत्र और भूखण्डों के अन्तर्गत क्षेत्र में बदलाव किये गये थे।

[6] विश्वविद्यालय, कॉलेज, स्कूल, अस्पताल, पुलिस स्टेशन, फायर स्टेशन, पार्क, बस डिपो, आपदा प्रबंधन केंद्र, प्रदर्शनी सह मेला मैदान, एकीकृत कार्यालय परिसर, अंतर्राष्ट्रीय खेल परिसर, पशु चिकित्सालय, अंतर्राष्ट्रीय कन्वेंशन सेंटर, मेडिकल कॉलेज, नर्सिंग और पैरामेडिक संस्थान, टेलीफोन एक्सचेंज, थोक बाजार, प्रधान डाकघर, सीवेज पम्पिंग स्टेशन, नगरपालिका कार्यालय, सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट, सिटी पार्क, वृद्धाश्रम, अनाथालय, कब्रिस्तान/श्मशान घाट, धार्मिक केंद्र, विज्ञान केंद्र, आदि।

[7] विस्तृत विश्लेषण के आधार पर शहरीकरण के लिए चिन्हित क्षेत्र।

[8] अलीगढ़ और मथुरा जिलों के 11,104 हेक्टेयर क्षेत्र के लिए।

शहरी केंद्र[9] की महायोजना को उ.प्र. सरकार को अग्रेषित करने का निर्णय (14 दिसम्बर 2015) लिया, जिसे उ.प्र. सरकार द्वारा 8 मई 2017 को अनुमोदित किया गया।

लेखापरीक्षा परिणाम

2.5 यीडा के क्षेत्राधिकार के अन्तर्गत अधिसूचित क्षेत्र के सम्बन्ध में महायोजना तैयार करने से सम्बन्धित लेखापरीक्षा परिणामों पर आगामी प्रस्तरों में चर्चा की गयी है।

विकास गतिविधियों का क्षेत्रीय योजना 2021 के अनुरूप नहीं होना

2.5.1 जैसा कि **प्रस्तर 2.2** में चर्चा की गयी है, गौतम बुद्ध नगर और बुलंदशहर जिलों के अधिसूचित गाँवों का क्षेत्र राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र (एनसीआर) के अन्तर्गत आता है। अतः यीडा से ऐसे गाँवों के क्षेत्र में विकास गतिविधियों को सम्पादित करने के लिए एनसीआरपीबी अधिनियम, 1985 के प्रावधानों का पालन करना अपेक्षित था। एनसीआरपीबी अधिनियम, 1985 की धारा 29 (1) यह प्रावधानित करती है कि अंतिम रूप से प्रकाशित क्षेत्रीय योजना के प्रवर्तन में आने के बाद उस क्षेत्र में कोई ऐसा विकास नहीं किया जाएगा जो अंतिम रूप से प्रकाशित क्षेत्रीय योजना से असंगत हो। तदनुसार, एनसीआर के अन्तर्गत यीडा के अधिसूचित क्षेत्र में कोई भी विकास क्षेत्रीय योजना 2021 एवं उत्तर प्रदेश उप-क्षेत्र के लिए उप-क्षेत्रीय योजना 2021 में प्रस्तावित भू-उपयोग के अनुसार ही किया जाना था। उपरोक्त के दृष्टिगत, एनसीआर के अन्तर्गत आने वाले यीडा के अधिसूचित क्षेत्र के सम्बन्ध में क्षेत्रीय योजना के अनुरूप तथा उ.प्र. सरकार और एनसीआरपीबी द्वारा विधिवत अनुमोदित एक महायोजना/विकास योजना का अस्तित्व किसी भी अर्जन एवं विकास गतिविधियों को प्रारम्भ करने के लिए एक पूर्वापेक्षा थी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा के औद्योगिक विकास क्षेत्र के रूप में अधिसूचित गौतम बुद्ध नगर और बुलंदशहर जिलों के गाँवों का क्षेत्र एनसीआरपीबी द्वारा 17 सितम्बर 2005 को अधिसूचित क्षेत्रीय योजना 2021 की भू-उपयोग योजना में कृषि क्षेत्र के रूप में वर्गीकृत था। अग्रेतर, एनसीआरपीबी की योजना समिति ने अपनी बैठक (4 जून 2013) में क्षेत्रीय योजना 2021[10] में निम्नलिखित नोट जोड़ने का निर्णय लिया था:

"यूपी एसआरपी 2021 ने आरपी-2021 के पैरा 4.3.5 (I) के प्रावधानों के अन्तर्गत ग्रीनफील्ड टाउनशिप के रूप में एक नई टाउनशिप यीडा का प्रस्ताव दिया है।"

तत्पश्चात्, एनसीआरपीबी ने 1 जुलाई 2013 को आयोजित अपनी बैठक में उत्तर प्रदेश उप-क्षेत्र के लिए उप-क्षेत्रीय योजना को अनुमोदित किया, जिसमें

[9] मथुरा जिले के 9,366 हेक्टेयर क्षेत्र के लिए।

[10] तालिका 4.18 के नीचे (प्रस्तावित मेट्रो केंद्र 2021)।

वर्ष 2021 में 20 लाख की अनुमानित जनसंख्या के लिए 20,000 हेक्टेयर के अनुमानित शहरीकृत क्षेत्र के साथ यीडा द्वारा विकसित की जाने वाली ग्रीनफील्ड टाउनशिप का प्रस्ताव सम्मिलित था।

जून 2013 तक यीडा द्वारा अपने अधिसूचित क्षेत्र में की गई विकास गतिविधियाँ क्षेत्रीय योजना 2021 की भू-उपयोग नीति के अनुरूप नहीं थी क्योंकि अधिसूचित क्षेत्र को क्षेत्रीय योजना में कृषि क्षेत्र के रूप में वर्गीकृत किया गया था।

लेखापरीक्षा ने अग्रेतर देखा कि यीडा ने क्षेत्रीय योजना 2021 में कृषि क्षेत्र के रूप में वर्गीकृत गौतम बुद्ध नगर और बुलंदशहर जिलों के अधिसूचित गाँवों के क्षेत्र में 2008-09 से ही विभिन्न भू-उपयोगों के लिए भूखण्डों का आवंटन आरम्भ कर दिया था और तभी से अर्जन, विकास एवं निर्माण गतिविधियाँ[11] भी आरम्भ कर दीं थीं। जून 2013 में उपरोक्त नोट को क्षेत्रीय योजना 2021 में सम्मिलित किये जाने तक यीडा द्वारा की गई ऐसी विकास गतिविधियाँ क्षेत्रीय योजना 2021 की भू-उपयोग योजना के अनुरूप नहीं थी और इस प्रकार, एनसीआरपीबी अधिनियम, 1985 एवं क्षेत्रीय योजना 2021 के प्रावधानों का उल्लंघन करती थी।

यहाँ यह उल्लेख करना उचित है कि सीएजी ने मार्च 2018 को समाप्त हुए वर्ष के लिए केंद्र सरकार (आर्थिक और सेवा मंत्रालयों) पर अपने लेखापरीक्षा प्रतिवेदन (2020 का प्रतिवेदन संख्या 3) में यह देखा था कि यद्यपि एनसीआरपीबी ने क्षेत्रीय योजना 2021 में भूमि के उपयोग की नीति निर्धारित की है, किन्तु उसके पास इन नीतियों को लागू करने के लिए संगत शक्तियाँ नहीं हैं। अग्रेतर, रघुराज सिंह बनाम भारत संघ एवं अन्य[12] के प्रकरण में माननीय दिल्ली उच्च न्यायालय ने पाया था कि, यदि एनसीआरपीबी क्षेत्र में हो रहे विकास पर, यह अनुमान और निर्धारण करने के दृष्टिकोण से कि क्या वे क्षेत्रीय योजना के अनुरूप है या नहीं, नज़र रखने में विफल रहता है या क्षेत्रीय योजना के उल्लंघन का पता लगने के बावजूद दोषी राज्य/केंद्र शासित प्रदेश को कोई निर्देश निर्गत करने में विफल रहता है या एनसीआरपीबी दोषी राज्य/केंद्र शासित प्रदेश द्वारा ऐसे निर्देशों का अनुपालन न किये जाने के बावजूद ऐसे प्रतिभागी राज्य/केंद्र शासित प्रदेश को वित्तीय सहायता नहीं रोकता है या इन सबके बावजूद, प्रतिभागी राज्य/केंद्र शासित प्रदेश तब भी आगे बढ़ते हैं और क्षेत्रीय योजना का उल्लंघन जारी रखते हैं तो एनसीआरपीबी को निश्चित रूप से अपने उद्देश्य में विफल माना जाएगा।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि उसकी महायोजना के अनुसार वर्ष 2021 के लिए शहरीकरण योग्य क्षेत्र को एनसीआरपीबी द्वारा अनुमोदित उत्तर प्रदेश उप-क्षेत्र के लिए उप-क्षेत्रीय योजना में उचित रूप से दर्शाया गया है। क्षेत्रीय योजना 2021 के प्रस्तर 4.3.5 में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि टाउनशिप का विकास अप्रयुक्त भूमि पर उपयुक्त स्थान पर किया जा सकता है। इस प्रकार, यीडा द्वारा विकसित की जा रही मेट्रो आकार की टाउनशिप क्षेत्रीय योजना के अनुरूप है। उसने अग्रेतर कहा कि क्षेत्र का विकास क्षेत्रीय योजना 2021, उत्तर प्रदेश उप-क्षेत्र की उप-क्षेत्रीय

[11] यीडा द्वारा विकास एवं निर्माण गतिविधियाँ अक्टूबर 2009 से प्रारंभ की गयीं थीं।
[12] 2013 की रिट याचिका (सिविल) संख्या 5559।

योजना 2021 एवं उ.प्र. सरकार द्वारा अनुमोदित महायोजना के प्रावधानों के अनुसार ही किया जा रहा है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यीडा के औद्योगिक विकास क्षेत्र में अधिसूचित गौतम बुद्ध नगर और बुलंदशहर जिलों के गाँवों के क्षेत्र को क्षेत्रीय योजना 2021 की भू-उपयोग योजना में कृषि क्षेत्र के रूप में वर्गीकृत किया गया था। अतः कृषि के अतिरिक्त अन्य प्रयोजनों के लिए ऐसी भूमि का कोई भी उपयोग एनसीआरपीबी के अनुमोदन/सहमति के बाद ही किया जा सकता था। चूँकि एनसीआरपीबी द्वारा इस तरह का अनुमोदन/सहमति क्षेत्रीय योजना 2021 में यीडा टाउनशिप के बारे में जून 2013 में एक नोट जोड़ कर दिया गया था इसलिए इस प्रकार के अनुमोदन/सहमति से पूर्व गैर-कृषि प्रयोजनों के लिए भूमि का उपयोग क्षेत्रीय योजना 2021 के अनुरूप नहीं कहा जा सकता है।

महायोजना/विकास योजना का एनसीआरपीबी द्वारा अनुमोदित नहीं होना

2.5.2 क्षेत्रीय योजना 2021 यह प्रावधानित करती है कि क्षेत्रीय योजना 2021 की प्रस्तावित भू-उपयोग योजना में चिन्हित नियंत्रित/विकास/विनियमित जोन[13] विकास के अत्यधिक दबाव में थे और इस क्षेत्र के अंदर की गतिविधियों का प्रभावशाली रूप से नियंत्रण और अनुश्रवण करना होगा। अग्रेतर, यह प्रावधानित करती है कि सम्बन्धित राज्य सरकारों द्वारा स्वयं अपने अधिनियमों के अन्तर्गत समय-समय पर घोषित किए गए सभी नियंत्रित क्षेत्रों/विकास क्षेत्रों को नियंत्रित/विकास/विनियमित जोन के रूप में माना जाएगा और इन जोनों में एनसीआरपीबी द्वारा अनुमोदित एवं स्वयं अपने-अपने अधिनियमों के अन्तर्गत राज्य सरकारों द्वारा यथा अधिसूचित अपने-अपने क्षेत्रों कि महायोजनाओं/विकास योजनाओं के अनुरूपता के अलावा और कोई विकास नहीं किया जाएगा।

इसके अतिरिक्त, माननीय भारत के सर्वोच्च न्यायालय और माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय द्वारा दिए गए निम्नलिखित न्यायिक निर्णयों[14] में भी महायोजनाओं/विकास योजनाओं के संदर्भ में एनसीआरपीबी की सहमति/ परामर्श अपेक्षित हैः

---

[13] क्षेत्रीय योजना में नियंत्रित/विकास/विनियमित क्षेत्र क्षेत्रीय योजना की प्रस्तावित भू-उपयोग योजना में इस प्रकार चिन्हित किये गए क्षेत्र को संदर्भित करता है। इसके अतिरिक्त, सम्बन्धित राज्य सरकारों द्वारा स्वयं अपने अधिनियमों के अन्तर्गत समय-समय पर घोषित सभी नियंत्रित क्षेत्रों/विकास क्षेत्रों को भी नियंत्रित/विकास/विनियमित क्षेत्र माना जाता है।

[14] माननीय भारत के सर्वोच्च न्यायालय का दिनांक 31 मार्च 1994 का निर्णय (गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बनाम दिल्ली ऑटो एण्ड जनरल फाइनेंस प्राइवेट लिमिटेड), माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय का 1993 की सिविल विविध याचिका संख्या 26,737 में दिनांक 1 अक्टूबर 1996 का निर्णय और माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय का 1998 की सिविल विविध याचिका संख्या 13,899 में दिनांक 18 दिसम्बर 1998 का निर्णय।

• माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने अपने निर्णय[15] (31 मार्च 1994) में देखा कि धारा 27 के आधार पर एनसीआरपीबी अधिनियम, 1985 का अधिभावी प्रभाव और अधिनियम की धारा 29 में अंतिम रूप से प्रकाशित क्षेत्रीय योजना के उल्लंघन में विकास की किसी भी गतिविधि पर पूर्ण प्रतिबंध का प्रावधान यह इंगित करने के लिए पर्याप्त है कि क्षेत्र में अंतिम रूप से प्रकाशित क्षेत्रीय योजना के साथ असंगत कोई भी दावा किसी भी आधार पर मान्य नहीं हो सकता है।

• माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय ने अपने निर्णय[16] (1 अक्टूबर 1996) में कहा कि यह शर्त अनिवार्य है कि जब तक एनसीआरपीबी अनुमति नहीं दे तब तक कुछ भी आगे नहीं किया जा सकता है। इसका जरूरी आशय यह भी है कि संघटक राज्य जो राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना का एक भाग हैं, उपरोक्त योजनाओं के संदर्भ में प्रत्येक स्तर पर संघीय अभिकरण, जो कि बोर्ड (एनसीआरपीबी) है, के साथ निकट परामर्श रखेगा।

• माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय ने अपने निर्णय[17] (18 दिसम्बर 1998) में कहा कि एनसीआरपीबी की निहित अनुमति और विस्तृत छानबीन के अलावा भू-उपयोग में बदलाव नहीं किया जा सकता है। एनसीआरपीबी अधिनियम, 1985 के अन्तर्गत नामित और गठित प्राधिकरणों द्वारा जो भी विकास अनुज्ञेय है उसका कठोरता से अनुश्रवण करना चाहिए।

न्यायिक निर्णयों के साथ पठित क्षेत्रीय योजना 2021 के उपरोक्त प्रावधानों के दृष्टिगत, एनसीआर में सन्निहित गौतम बुद्ध नगर और बुलंदशहर जिलों के गाँवों के अधिसूचित क्षेत्र को नियंत्रित/विकास/विनियमित क्षेत्र माना जाना था एवं ऐसे क्षेत्र में कोई भी विकास एनसीआरपीबी द्वारा अनुमोदित तथा उ.प्र. सरकार द्वारा विधिवत अधिसूचित महायोजना/विकास योजना के अनुसार ही किया जा सकता था। इसके अतिरिक्त, एनसीआरपीबी द्वारा महायोजनाओं/विकास योजनाओं की जाँच एवं अनुमोदन यह सुनिश्चित करने के लिए अनिवार्य थी कि महायोजनाएं/विकास योजनाएं क्षेत्रीय योजना के अनुरूप तैयार की गयी थीं एवं क्षेत्रीय योजना की नीतियों तथा प्रस्तावों के विपरीत नहीं थीं।

लेखापरीक्षा ने देखा कि न तो पूर्ववर्ती यमुना एक्सप्रेसवे क्षेत्र विकास योजना 2031 और न ही महायोजना (चरण-I) 2031 को एनसीआरपीबी द्वारा अनुमोदित किया गया था। तथापि, यीडा ने ऐसे क्षेत्र में विकास गतिविधियाँ निष्पादित कीं जो क्षेत्रीय योजना 2021 के उपरोक्त प्रावधानों का उल्लंघन करती थीं।

---

[15] गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बनाम दिल्ली ऑटो एण्ड जनरल फाइनेंस प्राइवेट लिमिटेड।

[16] 1993 की सिविल विविध याचिका संख्या 26,737।

[17] 1998 की सिविल विविध याचिका संख्या 13,899।

यहाँ यह उल्लेख करना उचित है कि सीएजी ने मार्च 2018 को समाप्त वर्ष के लिए केंद्र सरकार (आर्थिक और सेवा मंत्रालयों) पर अपनी लेखापरीक्षा प्रतिवेदन (2020 का प्रतिवेदन संख्या 3) में भी यह इंगित किया था कि उप-क्षेत्रों के विभिन्न शहरों की महायोजना/विकास योजना का अनुमोदन एनसीआरपीबी द्वारा सुनिश्चित नहीं किया गया था।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि एनसीआरपीबी को एनसीआरपीबी अधिनियम, 1985 के प्रावधानों के अनुसार किसी भी राज्य के किसी भी क्षेत्र की महायोजना को अनुमोदन देने का अधिकार नहीं है और न ही महायोजना का अनुमोदन उसके अधिकार क्षेत्र में आता है। इस सम्बन्ध में, यह उल्लेखनीय है कि एनसीआरपीबी के सदस्य सचिव ने 10 मार्च 2016 के पत्र में बताया था कि एनसीआरपीबी अधिनियम, 1985 में महायोजनाओं/ विकास योजनाओं के अनुमोदन के लिए कोई प्रावधान नहीं है। उसने अग्रेतर कहा कि एनसीआरपीबी ने अपने ड्राफ्ट क्षेत्रीय योजना 2041 (प्रस्तर 3.4.2.6) में एनसीआरपीबी से महायोजना का अनुमोदन प्राप्त करने के प्रावधान को हटा दिया है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि एनसीआरपीबी द्वारा महायोजना का अनुमोदन क्षेत्रीय योजना 2021 (प्रस्तर 17.4.1) द्वारा स्पष्ट रूप से अनिवार्य किया गया था। इसके अतिरिक्त, माननीय भारत के सर्वोच्च न्यायालय और माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय के न्यायिक निर्णयों के अनुसार भी महायोजनाओं/विकास योजनाओं के संदर्भ में एनसीआरपीबी की सहमति/ परामर्श अपेक्षित है। यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण की महायोजना 2021 को एनसीआरपीबी द्वारा स्पष्ट रूप से अनुमोदित (अगस्त 2012) किया गया था।

संस्तुति संख्या 3

यीडा को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि एनसीआर के क्षेत्रों में कोई भी विकास गतिविधि मात्र एनसीआरपीबी के पूर्व अनुमोदन प्राप्त करने के पश्चात् ही हो।

उ.प्र. सरकार से अनुमोदन प्राप्त किये बिना भू-उपयोग में परिवर्तन

2.5.3 अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग, उ.प्र. सरकार ने पत्र (23 सितम्बर 1997) के माध्यम से निर्देश दिया था कि एनसीआर में भू-उपयोग में परिवर्तन के प्रकरणों के सम्बन्ध में कोई भी निर्णय उ.प्र. सरकार की पूर्व अनुमति/अनुमोदन के बिना नहीं लिया जाए। अग्रेतर, यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास क्षेत्र (योजना को तैयार करना और अंतिम रूप देना) विनियमावली, 2011 यह प्रावधानित करती है कि यीडा द्वारा महायोजना में भू-उपयोग अथवा उसकी सीमा से सम्बन्धित कोई भी संशोधन मात्र उ.प्र. सरकार की अनापत्ति पर ही किया जा सकता है।

'यमुना एक्सप्रेसवे क्षेत्र विकास योजना 2031' ने क्षेत्र को विशेष विकास क्षेत्रों के रूप में लगभग 1,000 हेक्टेयर के टुकड़ों में विभाजित किया। चूँकि यीडा को विशेष विकास क्षेत्रों (एसडीजेड) की मांग में कमी का अनुभव हुआ, इसलिए उसने निर्दिष्ट भू-उपयोगों जैसे आवासीय, संस्थागत, मिश्रित भू-उपयोग, आदि के लिए भूमि आवंटन की योजनाएं आरम्भ करने का निर्णय लिया। चूँकि 'यमुना एक्सप्रेसवे क्षेत्र विकास योजना 2031' के अन्तर्गत क्षेत्र का भू-उपयोग एसडीजेड के रूप में निर्दिष्ट था, इसलिए यीडा ने भू-उपयोग को एसडीजेड से विशिष्ट भू-उपयोग में परिवर्तित किया ताकि वह विशिष्ट भू-उपयोगों के लिए भूमि आवंटित कर सके जिसका विवरण नीचे **तालिका 2.1** में दिया गया है:

तालिका 2.1: यीडा द्वारा किए गए भू-उपयोगों में परिवर्तन का विवरण

बोर्ड बैठक संख्या एवं दिनांक	सेक्टर	विवरण
28 मई 2009 को आयोजित 29वीं बोर्ड बैठक	सेक्टर-18 एवं 22	सेक्टर-18 एवं सेक्टर-22 के भाग (400 हेक्टेयर) का भू-उपयोग आवासीय में परिवर्तित किया गया
6 नवम्बर 2009 एवं 29 दिसम्बर 2009 को आयोजित 33वीं एवं 34वीं बोर्ड बैठक	सेक्टर-22	250 एकड़ भूमि का भू-उपयोग (पूर्व में आवासीय में परिवर्तित 400 हेक्टेयर[18] में से) एकीकृत टाउनशिप में परिवर्तित किया गया
6 नवम्बर 2009 एवं 29 दिसम्बर 2009 को आयोजित 33वीं एवं 34वीं बोर्ड बैठक	सेक्टर-26	100 एकड़ भूमि का भू-उपयोग एकीकृत टाउनशिप में परिवर्तित किया गया और इसका नाम सेक्टर-26ए रखा गया
28 अप्रैल 2010 को आयोजित 35वीं बोर्ड बैठक	सेक्टर-17ए	100 एकड़ भूमि का भू-उपयोग आवासीय टाउनशिप में परिवर्तित किया गया
28 अप्रैल 2010 को आयोजित 35वीं बोर्ड बैठक	सेक्टर-22डी	100 एकड़ भूमि का भू-उपयोग आवासीय टाउनशिप में परिवर्तित किया गया एवं शेष भूमि का भू-उपयोग आवासीय में परिवर्तित किया गया
2 जून 2010 को आयोजित 36वीं बोर्ड बैठक	सेक्टर-22, 22ई एवं 24	सेक्टर-22, सेक्टर-22ई एवं सेक्टर-24 के भाग (सेक्टर-24ए के रूप में नामित 500 हेक्टेयर) का भू-उपयोग मिश्रित भू-उपयोग में परिवर्तित किया गया
31 अगस्त 2010 को आयोजित 37वीं बोर्ड बैठक	सेक्टर-26बी	भू-उपयोग संस्थागत में परिवर्तित किया गया
31 अगस्त 2010 को आयोजित 37वीं बोर्ड बैठक	सेक्टर-20	भू-उपयोग आवासीय में परिवर्तित किया गया

स्रोतः यीडा के बोर्ड की बैठकों की कार्यसूची एवं कार्यवृत्त एवं यीडा के अभिलेख

यीडा द्वारा उपरोक्त भू-उपयोग परिवर्तनों के लिए प्रस्ताव उ.प्र. सरकार को भेजे (सितम्बर 2009 से सितम्बर 2010) गये थे। तथापि, यीडा ने आगे बढ़कर निर्दिष्ट भू-उपयोगों के लिए भूखण्डों के आवंटन के लिए विभिन्न

[18] सेक्टर 22ए के रुप में नामित।

योजनायें प्रारम्भ की और भू-उपयोग में परिवर्तन के लिए उ.प्र. सरकार का अनुमोदन प्राप्त किये बिना ही उक्त योजनाओं के अन्तर्गत भूमि आवंटित की।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि यीडा के बोर्ड द्वारा उपरोक्त सेक्टरों के भू-उपयोग में परिवर्तन को अनुमोदित किया गया था और महायोजना के अनुमोदन के लिए समय-समय पर उ.प्र. सरकार के साथ पत्राचार किया गया था। इस तथ्य से भी उ.प्र. सरकार को अवगत कराया गया था कि विभिन्न भू-उपयोगों के अन्तर्गत विभिन्न योजनाएं आरम्भ की गयीं थीं। अग्रेतर उसने कहा कि उ.प्र. सरकार ने 14 अक्टूबर 2011 को महायोजना/विकास योजना 2031 को अनुमोदित/संस्तुत किया जिसमें सभी सेक्टरों के भू-उपयोग परिवर्तन/भू-उपयोग निर्धारण सम्मिलित थे। तदोपरांत, उ.प्र. सरकार ने महायोजना 2031 को 8 अक्टूबर 2013 को अनुमोदित किया था।

उत्तर लेखापरीक्षा प्रेक्षण की पुष्टि करता है कि यीडा ने उ.प्र. सरकार के आदेशों का उल्लंघन करते हुए 8 अक्टूबर 2013 अर्थात् उ.प्र. सरकार द्वारा महायोजना 2031 के अनुमोदन की तिथि से पहले विभिन्न भू-उपयोगों के लिए भूखण्ड आवंटित किये थे।

संस्तुति संख्या 4

यीडा/उ.प्र. सरकार को भू-उपयोग में परिवर्तन के लिए उ.प्र. सरकार का अनुमोदन प्राप्त किये बिना निर्दिष्ट भू-उपयोगों के लिए भूखण्डों के आवंटन हेतु उत्तरदायित्व तय करना चाहिए और उत्तरदायी कर्मचारियों के विरुद्ध अनुशासनात्मक कार्रवाई करनी चाहिए।

सेक्टर ले-आउट योजनाओं को अंतिम रूप देने में विलम्ब

2.5.4 महायोजना को अंतिम रूप दिये जाने के बाद, यीडा को परिचालन प्रणाली, खुले स्थानों और सुविधाओं के प्रावधान के साथ प्रत्येक सेक्टर के लिए ले-आउट योजना तैयार करना अपेक्षित था।

कार्यान्वयन में सुगमता के लिए महायोजना (चरण-I) 2031 क्षेत्र का विकास दो चरणों में प्रस्तावित करती है - प्रथम चरण 2021 तक एवं द्वितीय चरण 2031 तक। वर्ष 2031 तक विकसित किए जाने के लिए प्रस्तावित कुल शहरी क्षेत्र 24,739.01 हेक्टेयर था, जिसमें से 19,575.12 हेक्टेयर वर्ष 2021 तक विकसित करने का प्रस्ताव था। महायोजना (चरण-I) 2031 में कुल शहरीकरण योग्य क्षेत्र को 52 सेक्टरों में विभाजित किया गया था, जिसमें से 40 सेक्टरों के क्षेत्र को 2021 तक शहरीकृत किया जाना था। उपरोक्त में से, यीडा ने अब तक (सितम्बर 2022) 23 सेक्टरों की ले-आउट योजनाओं को अंतिम रूप दिया था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि महायोजना के अनुमोदन की तिथि से लगभग नौ वर्ष व्यतीत हो जाने एवं महायोजना के प्रथम चरण की समाप्ति के उपरांत भी, यीडा ने 29 सेक्टरों के सम्बन्ध में सेक्टर ले-आउट योजनायें तैयार नहीं की थी, जिसमें से 17 सेक्टरों को 2021 तक शहरीकृत करने की योजना थी। सेक्टर ले-आउट योजनाओं के अभाव में, यीडा ऐसे क्षेत्रों में विकास गतिविधियों को आरम्भ नहीं कर सका।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि विभिन्न भू-उपयोगों की माँग, भूमि की उपलब्धता, आदि जैसे कारकों के आधार पर सेक्टरों का नियोजन किया जाता है। जैसे-जैसे महायोजना क्षेत्र में विभिन्न भू-उपयोगों की माँग होती है वैसे-वैसे सेक्टरों का नियोजन किया जाता है। अग्रेतर उसने कहा कि न्यायालय के स्थगन आदेशों के कारण भूमि उपलब्ध नहीं थी। जैसे ही भूमि उपलब्ध हुई, पहले से नियोजित सेक्टरों में विकास कार्य निष्पादित किये गए और विकसित सेक्टरों से सटे सेक्टरों को नियोजित किया जा रहा है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि सेक्टर ले-आउट योजनाओं को अंतिम रूप देना नियोजन का हिस्सा है अतः, इसे अर्जन एवं विकास गतिविधियों से पहले किया जाना चाहिए। परिसम्पत्तियों की माँग का आंकलन करने के बाद यीडा द्वारा अर्जन एवं विकास गतिविधियाँ आरम्भ की जा सकती हैं। इसके अतिरिक्त यदि सेक्टर ले-आउट योजनाएं पहले से तैयार की जाती हैं, तो यह आवश्यकता पड़ने पर अर्जन एवं विकास गतिविधियों को शीघ्र आरम्भ करने की सुविधा प्रदान करेगा।

महायोजना (चरण-II) को अंतिम रूप देने में विलम्ब

2.5.5 यीडा ने यमुना एक्सप्रेसवे के किनारे अपेक्षित बड़े पैमाने पर विकास और इच्छित औद्योगिकीकरण के साथ, अपने सम्पूर्ण अधिसूचित क्षेत्र के लिए दो भागों यथा चरण-I (गौतम बुद्ध नगर और बुलंदशहर जिलों के कुछ भागों सहित) एवं चरण-II (अलीगढ़, मथुरा, आगरा एवं हाथरस जिलों के कुछ भागों सहित) में महायोजना तैयार करने का निर्णय (फरवरी 2011) लिया।

चरण-II के लिए, विस्तृत भूमि क्षमता विश्लेषण के आधार पर शहरीकरण के लिए चार शहरी केंद्र चिन्हित किये गए। यीडा द्वारा अभी तक (सितम्बर 2022) केवल दो शहरी केंद्रों यथा टप्पल-बाजना शहरी केंद्र एवं राया शहरी केंद्र की महायोजनाओं को अंतिम रूप दिया गया है। आगरा और हाथरस में शेष दो शहरी केंद्रों की महायोजनाओं को अभी तक अंतिम रूप नहीं दिया गया है। विधिवत अनुमोदित महायोजना के अभाव में, अनियोजित एवं अनियंत्रित विकास एवं निर्माण से इंकार नहीं किया जा सकता है जो यीडा द्वारा प्रारम्भ की जाने वाली नियोजित विकास गतिविधियों में बाधा उत्पन्न कर सकता है।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि महायोजना (चरण-II) तैयार करते समय यह संज्ञान में आया कि अधिसूचित क्षेत्र का कुछ हिस्सा अन्य

अभिकरणों[19] के अधिसूचित/विनियमित क्षेत्र के साथ अतिव्यापी था। इसके अतिरिक्त, कुछ गाँव, जिनका क्षेत्र अधिसूचित क्षेत्र के बीच में पड़ रहा था, को यीडा के औद्योगिक विकास क्षेत्र के रूप में अधिसूचित नहीं किया गया था। ऐसे गाँवों को अधिसूचित/डिनोटीफ़ाई करने का प्रस्ताव उ.प्र. सरकार को भेजा (फरवरी 2014) गया था जिसने नवम्बर 2022 में ऐसे गाँवों के क्षेत्र को अपवर्जित/सम्मिलित करने के लिए अधिसूचना निर्गत की है। अग्रेतर उसने कहा है कि सम्पूर्ण क्षेत्र के लिए महायोजना (चरण-II) और हाथरस एवं आगरा में प्रस्तावित शहरी केंद्रों के लिए महायोजनाओं को अंतिम रूप देने तथा उ.प्र. सरकार द्वारा उनके अनुमोदन के लिए कार्रवाई यथाशीघ्र की जाएगी।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यीडा द्वारा अधिसूचित/डिनोटीफ़ाई करने का अपना प्रारंभिक प्रस्ताव भेजने (फरवरी 2014) के बाद उ.प्र. सरकार ने यीडा को संशोधित प्रस्ताव/गाँवों का सम्पूर्ण विवरण प्रस्तुत करने का निर्देश (अक्टूबर 2016, फरवरी 2017 और सितम्बर 2021) दिया था। यद्यपि, अधिसूचित/डिनोटीफ़ाई करने का अंतिम प्रस्ताव यीडा द्वारा मई 2022 में उ.प्र. सरकार को भेजा गया था, जिसके उपरांत अंततः नवम्बर 2022 में उ.प्र. सरकार द्वारा अधिसूचना प्रकाशित की गयी थी। इस प्रकार, अन्य अभिकरणों के अधिसूचित/विनियमित क्षेत्र के साथ अतिव्यापी क्षेत्र के अधिसूचित/डिनोटीफ़ाई होने से सम्बन्धित प्रकरण को यीडा द्वारा सर्वप्रथम जनवरी 2013 में सम्बन्धित अभिकरणों के साथ इस विषय पर चर्चा करने के नौ वर्ष से अधिक के अत्यधिक विलम्ब के पश्चात् ही हल किया गया था।

संस्तुति संख्या 5

यीडा को शेष सेक्टरों के सेक्टर ले-आउट योजनाओं एवं शेष शहरी केंद्रों की महायोजनाओं को यथाशीघ्र अंतिम रूप देना चाहिए।

निष्कर्ष

यीडा ने एनसीआरपीबी से पूर्व अनुमोदन/सहमति प्राप्त किये बिना, गौतम बुद्ध नगर और बुलंदशहर जिलों के गाँवों के क्षेत्र में, जो एनसीआर का भाग था और जिसे क्षेत्रीय योजना 2021 में कृषि क्षेत्र के रूप में वर्गीकृत किया गया था, विकास गतिविधियों को निष्पादित किया और विभिन्न भू-उपयोगों के लिए भूखण्ड आवंटित किये।

अग्रेतर, यीडा ने एनसीआरपीबी के अनुमोदन के बिना महायोजना (चरण-I) 2031 को क्रियान्वित किया और उ.प्र. सरकार से अपेक्षित पूर्व अनुमोदन के बिना भू-उपयोगों में परिवर्तन किया।

यीडा ने दो शहरी केंद्रों की महायोजनाओं और 29 सेक्टरों के सेक्टर ले-आउट योजनाओं को भी अभी तक अंतिम रूप नहीं दिया था।

[19] आगरा विकास प्राधिकरण, हाथरस विनियमित क्षेत्र और हाथरस नगर पालिका।

अध्याय-III

भूमि का अर्जन

अध्याय-III

भूमि का अर्जन

यीडा तीन माध्यमों से भूमि का अर्जन करता है अर्थात् भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 (एलएए, 1894) के प्रावधानों के अन्तर्गत अर्जन, सरकारी भूमि का पुनर्ग्रहण एवं भूस्वामियों से सीधे क्रय।

यीडा ने भूमि अर्जन के लिए भूमि अर्जन प्राधिकारियों को 25 प्रस्ताव भेजे जिनमें एक प्रथागत और मानक औचित्य का उपयोग करके अर्जेंसी क्लॉज को लागू किया गया था जो भूस्वामियों को एलएए, 1894 के प्रावधानों के अन्तर्गत सुनवाई के अधिकार से वंचित करने के लिए एक स्वीकार्य औचित्य प्रदान नहीं करता था। अग्रेतर, अर्जेंसी क्लॉज को लागू करने के बाद भी अर्जन की कार्यवाही के विभिन्न चरणों में अत्यधिक विलम्ब हूआ जिसके परिणामस्वरूप अधिक व्यय हूआ। इसके अतिरिक्त, अनुचित रूप से अर्जेंसी क्लॉज को लागू करने के परिणामस्वरूप 36 प्रस्ताव कालबाधित हो गये जिसके कारण यीडा को ₹ 188.64 करोड़ की हानि हुई।

यीडा द्वारा उच्च दरों पर सरकारी भूमि पुनर्ग्रहित की गयी जिसके परिणामस्वरूप 25 प्रकरणों में 453.6972 हेक्टेयर भूमि का पुनर्ग्रहण करने पर ₹ 128.02 करोड़ का अधिक भुगतान हुआ।

यीडा ने आवश्यकता से अधिक भूमि, उक्त भूमि के उपयोग के लिए बिना किसी रूपरेखा के, क्रय की जिसके कारण धन अवरुद्ध रहा। अग्रेतर, यीडा के नियोजित क्षेत्र में सम्मिलित नहीं किये गये तीन गाँवों में 82.4424 हेक्टेयर भूमि के अर्जन के प्रस्तावों को वापस लिए जाने के कारण यीडा को ₹ 4.92 करोड़ की हानि हुई।

चार प्रकरणों में, यीडा ने ऐसी भूमि क्रय/अर्जित की थी जिसे उसने पहले ही अर्जित/क्रय कर लिया था। सीधे क्रय के 149 नमूना जाँच प्रकरणों में, यीडा ने क्रय की गयी भूमि का अपने पक्ष में दाखिल-खारिज नहीं करवाया था, जो अन्य व्यक्तियों को अवैध हस्तान्तरण के जोखिम से भरा था। अग्रेतर, भूमि अर्जन के लिए यीडा द्वारा जिला प्राधिकारियों के पास जमा की गयी धनराशि का आवधिक मिलान नहीं किया गया और एडीएम (एलए) के पास पड़ी ₹ 178.79 करोड़ की धनराशि की वापसी हेतु यीडा द्वारा कोई प्रयास नहीं किये गये।

प्रस्तावना

3.1 यीडा तीन प्रक्रियाओं के माध्यम से भूमि का अर्जन करता है, अर्थात् अर्जन, पुनर्ग्रहण एवं सीधे क्रय।

अर्जन

3.1.1 भूमि का अर्जन तथा प्रतिकर का भुगतान भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 (एलएए, 1894) के साथ पठित उत्तर प्रदेश भूमि अर्जन (करार द्वारा प्रतिकर की अवधारणा और अधिनिर्णय की घोषणा) नियमावली, 1997 (करार नियमवाली, 1997) के प्रावधानों के अन्तर्गत किया जाता है।

भारत सरकार ने एलएए, 1894 को प्रतिस्थापित करने हेतु भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 (एलएए, 2013) अधिनियमित किया, जो कि 1 जनवरी 2014 से प्रभावी हुआ।

यीडा द्वारा 2005-06 से 2020-21 की अवधि के दौरान अर्जित 13,463.1554 हेक्टेयर भूमि में से 77 प्रतिशत (10,344.2671 हेक्टेयर) भूमि एलएए, 1894[1] के प्रावधानों के अन्तर्गत अर्जित की गयी थी। एलएए, 1894 के अन्तर्गत भूमि के अर्जन की प्रक्रिया, जो यीडा द्वारा भूमि के अर्जन के लिए प्रमुख माध्यम था, नीचे **चार्ट 3.1** में दर्शायी गयी हैः

[1] जनवरी 2014 से मार्च 2021 के दौरान यीडा द्वारा एलएए, 2013 के प्रावधानों के अन्तर्गत कोई भूमि अर्जित नहीं की गयी थी।

चार्ट 3.1: एलएए, 1894 के अन्तर्गत भूमि के अर्जन की प्रक्रिया

धारा 4

- लोक प्रयोजनों के लिए भूमि अर्जन हेतु समुचित सरकार द्वारा शासकीय राजपत्र में प्रारंभिक अधिसूचना का प्रकाशन।

धारा 5ए

- कलेक्टर द्वारा भूस्वामियों के आक्षेपों की सुनवाई।

धारा 6

- धारा 5ए के अधीन की गयी रिपोर्ट पर विचार करने के पश्चात् समुचित सरकार द्वारा शासकीय राजपत्र में इस आशय की घोषणा कि विशिष्ट भूमि लोक प्रयोजन के लिए अपेक्षित है।

धारा 7

- घोषणा के बाद, कलेक्टर भूमि के अर्जन के लिए समुचित सरकार से आदेश लेगा।

धारा 11

- **उप-धारा (1):** कलेक्टर द्वारा भूमि के सही क्षेत्रफल और प्रतिकर जो उनकी राय में अनुज्ञात किया जाना चाहिए के बाबत जाँच और समुचित सरकार के अनुमोदन के पश्चात् अधिनिर्णय।
- **उप-धारा (2):** ऐसे प्रकरणों में जहाँ भूमि में हितबद्ध व्यक्तियों ने अधिनिर्णय में सम्मिलित किये जाने वाले विषयों के सम्बन्ध में लिखित रूप से करार किया है, कलेक्टर और जाँच किये बिना ऐसे करार के निबंधनों के अनुसार अधिनिर्णय कर सकता है।

धारा 16

- कलेक्टर को सभी भारों से मुक्त भूमि का कब्जा लेना होगा।

धारा 17

- **उप-धारा (1):** अर्जेसी की दशाओं में जब कभी समुचित सरकार ऐसा निर्देश दे तब यद्यपि ऐसा कोई अधिनिर्णय नहीं दिया गया है कलेक्टर किसी ऐसी भूमि पर जिसकी लोक प्रयोजन के लिए आवश्यकता है, धारा 9 की उप-धारा (1) में वर्णित सूचना के प्रकाशन से पन्द्रह दिन के अवसान पर कब्जा कर सकेगा। ऐसा होने पर ऐसी भूमि सभी भारों से मुक्त सरकार में पूर्णतः निहित हो जाएगी।
- **उप-धारा (4):** किसी ऐसी भूमि की दशा में, जिसे कि समुचित सरकार की राय में धारा 17 की उप-धारा (1) या उप-धारा (2) के उपबंध लागू हैं, समुचित सरकार यह निर्देश दे सकेगी कि धारा 5ए के उपबंध लागू नहीं होंगे और यदि वह ऐसा निर्देश देती है तो धारा 4 की उप-धारा (1) के अधीन की अधिसूचना के प्रकाशन के पश्चात् किसी भी समय उस भूमि के विषय में धारा 6 के अधीन घोषणा की जा सकेगी।

स्रोतः एलएए, 1894

भूमि अर्जन के लिए प्रतिकर अपर जिलाधिकारी (भूमि अर्जन) [एडीएम (एलए)] द्वारा भूस्वामियों को वितरित किया जाता है। यीडा भूस्वामियों को देय प्रतिकर के लिए अपेक्षित धनराशि एडीएम (एलए) के पास चरणबद्ध तरीके से जमा करता है जैसा कि नीचे **तालिका 3.1** में वर्णित हैः

तालिका 3.1: एडीएम (एलए) के पास यीडा द्वारा जमा की गयी चरण-वार धनराशि का विवरण

चरण	धनराशि
एलएए, 1894 की धारा 4 के अन्तर्गत अधिसूचना निर्गत होने से पूर्व	प्रतिकर की धनराशि का 10 प्रतिशत एवं भूमि अर्जन शुल्क[2] की सम्पूर्ण धनराशि

[2] प्रतिकर की धनराशि का 10 प्रतिशत।

चरण	धनराशि
धारा 4 के अन्तर्गत अधिसूचना निर्गत होने के पश्चात् परन्तु एलएए, 1894 की धारा 6 के अन्तर्गत घोषणा निर्गत करने से पूर्व	प्रतिकर की धनराशि का 70 प्रतिशत
एलएए, 1894 की धारा 6 के अन्तर्गत घोषणा निर्गत करने के पश्चात् एडीएम (एलए) द्वारा समय-समय पर की गयी माँग के अनुसार	प्रतिकर की धनराशि का 20 प्रतिशत

स्रोतः यीडा की सम्बन्धित भूमि अर्जन की पत्रावलियाँ

पुनर्ग्रहण

3.1.2 उत्तर प्रदेश जमींदारी विनाश और भूमि व्यवस्था अधिनियम, 1950 के अनुसार, ग्राम सभा की भूमि सरकार की भूमि है जिसे विभिन्न प्रयोजनों हेतु ग्राम सभा में निहित किया गया है। राज्य सरकार किसी भी समय, सामान्य या विशेष आदेश द्वारा, किसी भी घोषणा को संशोधित या निरस्त कर सकती है, और ऐसी भूमि को पुनर्ग्रहित कर सकती है। यीडा ग्राम सभा की भूमि का पुनर्ग्रहण करने के लिए जिला कलेक्टर को प्रस्ताव भेजता है जिसके आधार पर मण्डलीय आयुक्त/उ.प्र. सरकार, यीडा के पक्ष में भूमि को पुनर्ग्रहण करने के लिए अधिसूचना निर्गत करता है। तत्पश्चात् अधिसूचना में उल्लिखित धनराशि के भुगतान के बाद भूमि का कब्जा यीडा को सौंप दिया जाता है।

सीधे क्रय

3.1.3 यीडा द्वारा, यीडा के बोर्ड द्वारा अनुमोदित प्रतिकर की दर के आधार पर भूस्वामियों से सीधे भूमि क्रय कर भूमि का अर्जन किया जाता है और भूस्वामियों को सीधे भुगतान किया जाता है। विक्रय विलेख भूस्वामियों एवं यीडा के मध्य निष्पादित किये जाते हैं।

भूमि अर्जन की दरों को अंतिम रूप देना

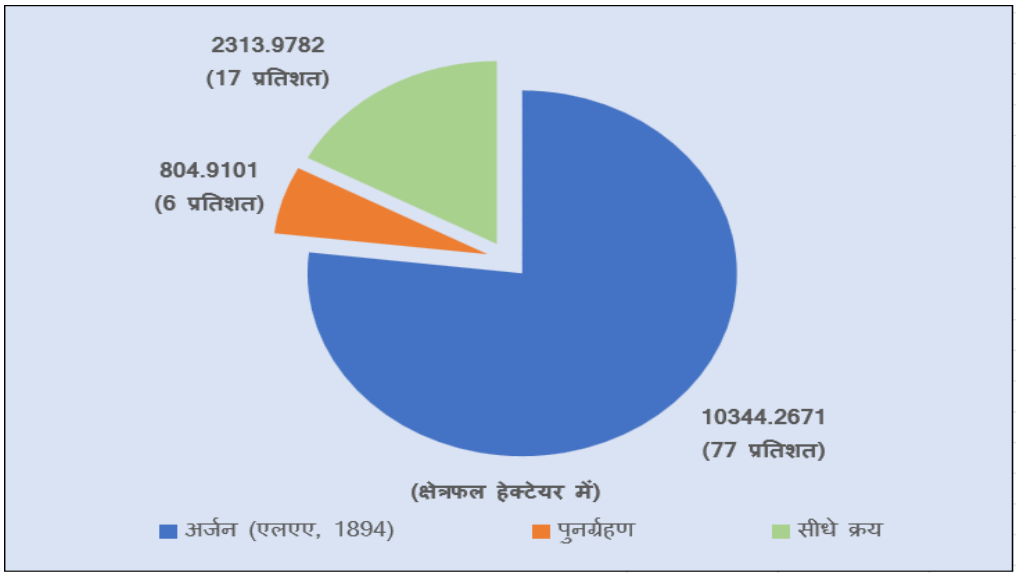
3.1.4 एलएए, 1894 की धारा 11(1) के अन्तर्गत अधिनिर्णय के लिए कलेक्टर द्वारा एलएए, 1894 की धारा 4 के अन्तर्गत अधिसूचना के अंतिम प्रकाशन की तिथि से पूर्व पिछले तीन वर्षों के दौरान निष्पादित विक्रय विलेखों पर विचार करने के बाद भूमि अर्जन के लिए मूल दर का निर्धारण किया जाता है। मूल दर के अतिरिक्त मूल दर पर 30 प्रतिशत की दर से सोलेशियम और एलएए, 1894 की धारा 4 के अन्तर्गत अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि से अधिनिर्णय अथवा भूमि का कब्जा लेने की तिथि तक, जो पहले हो, की अवधि के लिए मूल दर पर 12 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज भी भूस्वामी को देय है।

अग्रेतर, एलएए, 1894 की धारा 11 (2) के अन्तर्गत कलेक्टर द्वारा यीडा और भूस्वामियों द्वारा सहमत दरों पर अधिनिर्णय घोषित किया जाता है। इसके लिए भूस्वामियों को देय दर का निर्धारण यीडा के बोर्ड द्वारा करार नियमावली, 1997 के प्रावधानों के अन्तर्गत किया जाता है। यह दरें सीधे क्रय के माध्यम से भूमि के अर्जन के लिए भी लागू की जाती है।

अर्जन की स्थिति

3.2 यीडा ने अपनी स्थापना (अप्रैल 2001) से 2020-21 तक 13,757.8254 हेक्टेयर भूमि का अर्जन किया। उपरोक्त में से 13,463.1554 हेक्टेयर भूमि का अर्जन लेखापरीक्षा अवधि 2005-06 से 2020-21 के दौरान किया गया था। यीडा द्वारा विभिन्न माध्यमों, अर्थात् एलएए, 1894 के प्रावधानों के अन्तर्गत अर्जन, पुनर्ग्रहण एवं सीधे क्रय, से अर्जित भूमि का विवरण नीचे **चार्ट 3.2** में दर्शाया गया है:

चार्ट 3.2: विभिन्न माध्यमों से यीडा द्वारा अर्जित भूमि का विवरण

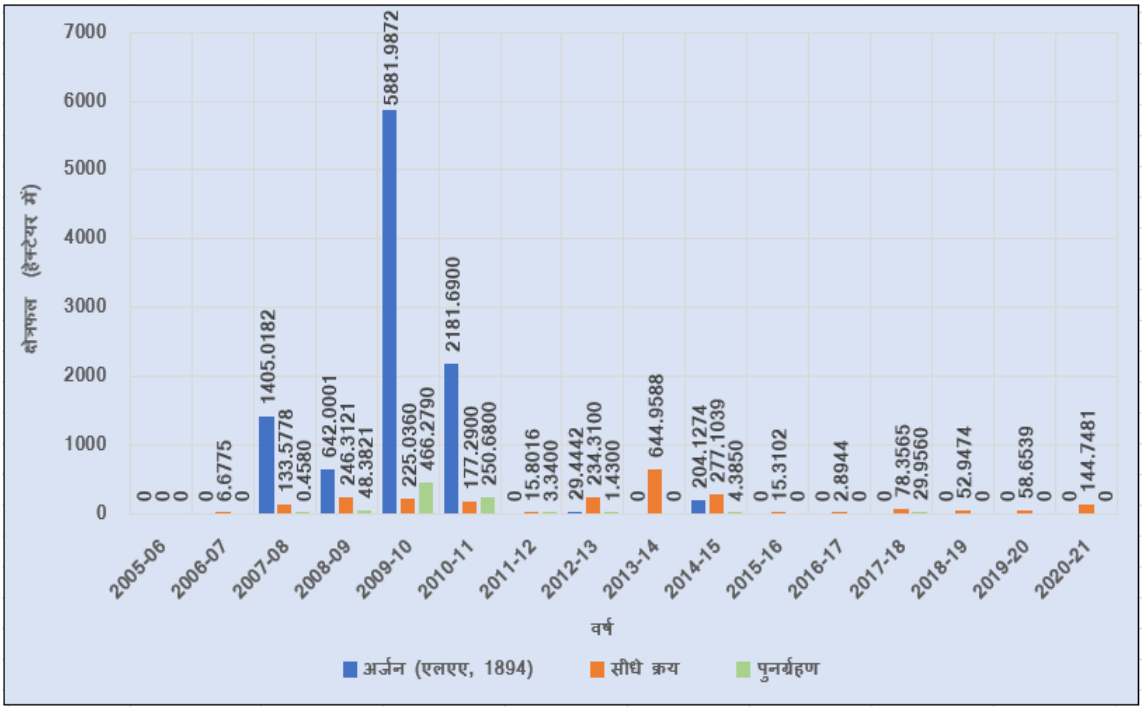


स्रोत: 2005-06 से 2020-21 की अवधि के लिए यीडा के वित्तीय विवरण

उपरोक्त चार्ट से यह देखा जा सकता है कि यीडा द्वारा 2005-06 से 2020-21 की अवधि के दौरान एलएए, 1894 के प्रावधानों के अन्तर्गत अर्जन के माध्यम से 77 प्रतिशत (10,344.2671 हेक्टेयर), सीधे क्रय के माध्यम से 17 प्रतिशत (2,313.9782 हेक्टेयर) एवं पुनर्ग्रहण के माध्यम से छः प्रतिशत (804.9101 हेक्टेयर) भूमि का अर्जन किया।

अग्रेतर, 2005-06 से 2020-21 की अवधि के दौरान भूमि अर्जन की वर्ष-वार स्थिति नीचे **चार्ट 3.3** में दर्शायी गयी है:

चार्ट 3.3 विभिन्न माध्यमों से यीडा द्वारा अर्जित भूमि की वर्ष-वार स्थिति



स्रोतः 2005-06 से 2020-21 की अवधि के लिए यीडा के वित्तीय विवरण

उपरोक्त चार्ट से यह देखा जा सकता है कि, 2005-06 से 2020-21 के दौरान अर्जित कुल 13,463.1554 हेक्टेयर भूमि में से यीडा ने 2007-08 से 2010-11 की चार वर्षों की अवधि के दौरान 11,658.7105 हेक्टेयर (87 प्रतिशत) भूमि का अर्जन किया था, जिसमें से 10,110.6955 हेक्टेयर (87 प्रतिशत) भूमि का अर्जन एलएए, 1894 के प्रावधानों के अन्तर्गत किया गया था। अग्रेतर, 2011-12 से 2020-21 के दौरान अर्जित 1,797.7674 हेक्टेयर भूमि में से 1,525.0848 हेक्टेयर (85 प्रतिशत) भूमि सीधे भूस्वामियों से क्रय की गयी थी।

लेखापरीक्षा आच्छादन

3.3 लेखापरीक्षा ने विस्तृत जाँच हेतु कुल 5,512 प्रकरणों में अर्जित 13,463.1554 हेक्टेयर भूमि में से 6,045.8394 हेक्टेयर भूमि के अर्जन के 583 प्रकरणों का चयन स्ट्रैटिफाइड रैंडम सैम्पलिंग के आधार पर किया था। इसमें एलएए, 1894 के प्रावधानों के अन्तर्गत अर्जन के 34 प्रकरण[3] (5,162.4999 हेक्टेयर), सीधे क्रय के 525 प्रकरण (521.5065 हेक्टेयर) एवं पुनर्ग्रहण के 24 प्रकरण (361.8330 हेक्टेयर) सम्मिलित थे।

लेखापरीक्षा परिणाम

3.4 विस्तृत जाँच के लिए चयनित प्रकरणों की जाँच के परिणामस्वरूप सामने आये लेखापरीक्षा परिणामों पर आगामी प्रस्तरों में चर्चा की गयी है। इन लेखापरीक्षा परिणामों को निम्नानुसार व्यवस्थित किया गया हैः

[3] 33 प्रस्तावों के अन्तर्गत।

- एलएए, 1894 के अन्तर्गत भूमि के अर्जन में कमियाँ ***(प्रस्तर 3.5 से 3.5.4);***
- सरकारी भूमि के पुनर्ग्रहण में कमियाँ ***(प्रस्तर 3.6 से 3.6.2);***
- तात्कालिक आवश्यकता से अधिक भूमि का अर्जन ***(प्रस्तर 3.7 से 3.7.2);***
- अप्रभावी नियंत्रण एवं अनुवर्ती तंत्र ***(प्रस्तर 3.8 से 3.8.3)***।

एलएए, 1894 के अन्तर्गत भूमि के अर्जन में कमियाँ

3.5 लेखापरीक्षा ने एलएए, 1894 के प्रावधानों के अन्तर्गत भूमि के अर्जन में विभिन्न विसंगतियाँ देखीं जिनकी चर्चा आगामी प्रस्तरों में की गयी है।

निरपवाद रूप से अर्जेंसी क्लॉज के अन्तर्गत अर्जन

3.5.1 एलएए, 1894 की धारा 17 (1) यह प्रावधानित करती है कि अर्जेंसी की दशाओं में जब कभी समुचित सरकार ऐसा निर्देश दे तब यद्यपि ऐसा कोई अधिनिर्णय नहीं दिया गया है कलेक्टर किसी ऐसी भूमि पर जिसकी लोक प्रयोजन के लिए आवश्यकता है, धारा 9 की उप-धारा (1) में वर्णित सूचना के प्रकाशन से पन्द्रह दिन के अवसान पर कब्जा कर सकेगा। ऐसा होने पर ऐसी भूमि सभी भारों से मुक्त सरकार में पूर्णतः निहित हो जाएगी। अग्रेतर एलएए, 1894 की धारा 17 (4) यह प्रावधानित करती है कि किसी ऐसी भूमि की दशा में, जिसे कि समुचित सरकार की राय में उप-धारा (1) के उपबंध लागू हैं, समुचित सरकार यह निर्देश दे सकेगी कि धारा 5ए[4] के उपबंध लागू नहीं होंगे और यदि वह ऐसा निर्देश देती है तो धारा 4 की उप-धारा (1) के अधीन की अधिसूचना के प्रकाशन के पश्चात् किसी भी समय उस भूमि के विषय में धारा 6 के अधीन घोषणा की जा सकेगी।

इस प्रकार, अर्जेंसी की दशाओं में धारा 17 की उप-धारा (1) ने कलेक्टर को समुचित सरकार के अनुमोदन से अधिनिर्णय की घोषणा के बिना ही भूमि का कब्जा लेने का अधिकार दिया है। अग्रेतर, धारा 17 की उप-धारा (4) ने सरकार को धारा 5ए के अन्तर्गत अपेक्षित, आक्षेपों की सुनवाई से छूट प्रदान करने हेतु अधिकृत किया है।

भूमि अर्जन के 26 में से 25 प्रस्तावों में यीडा ने प्रथागत और मानक औचित्य का उपयोग करते हुए अर्जेंसी क्लॉज को लागू किया।

एलएए, 1894 के प्रावधानों के अन्तर्गत भूमि अर्जन से सम्बन्धित लेखापरीक्षा में नमूना जाँच किये गये 33 प्रस्तावों में से 26 प्रस्ताव[5] यीडा के टाउनशिप के विकास और यमुना एक्सप्रेसवे परियोजना के कन्सेशनायर द्वारा भूमि के विकास[6] के लिए भूमि के अर्जन हेतु थे। लेखापरीक्षा ने देखा कि उपरोक्त 26 प्रकरणों में से 25[7] प्रकरणों में, यीडा ने निम्नलिखित प्रथागत और मानक

---

[4] कलेक्टर द्वारा भूस्वामियों के आक्षेपों की सुनवाई।

[5] शेष सात प्रस्ताव यमुना एक्सप्रेसवे के निर्माण के लिए भूमि अर्जन के लिये थे। सभी सात प्रस्तावों में अर्जेंसी क्लॉज को लागू किया गया था जिसे सार्वजनिक हित में परियोजना के महत्व को ध्यान में रखते हुए लेखापरीक्षा द्वारा उचित माना गया है।

[6] यमुना एक्सप्रेसवे परियोजना के कन्सेशनायर को वाणिज्यिक, मनोरंजन, औद्योगिक, संस्थागत और आवासीय उपयोग के लिए पट्टे पर दी गयी भूमि।

[7] गाँव-भाईपुर ब्रह्मनान, जिला-गौतम बुद्ध नगर में 70.0479 हेक्टेयर भूमि के अर्जन के लिए एक प्रस्ताव को छोड़कर।

औचित्य का उपयोग करके एलएए, 1894 की धारा 17 (1) एवं धारा 17 (4) के प्रावधानों को लागू करके अपने प्रस्तावों को एडीएम (एलए) को अग्रेषित (अप्रैल 2008 से अक्टूबर 2010 तक) किया थाः

'परियोजना सरकार/यीडा की सर्वोच्च प्राथमिकता वाली महत्वपूर्ण परियोजना है। भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 की धारा 5ए के अन्तर्गत आपत्तियों के निस्तारण में अत्यधिक समय लगने की सम्भावना है जिस कारण लोक हित की उपरोक्त परियोजना के क्रियान्वयन में विलम्ब होगा। अतः प्रस्ताव में भूमि अर्जन अधिनियम की धारा 4 व 6 के साथ धारा 17 के प्रावधानों का उपयोग किया जाना आवश्यक है ताकि भूमि का कब्जा शीघ्र प्राप्त हो सके।'

अर्जित भूमि का नियोजित विकास एक विस्तृत और कठिन प्रक्रिया है जिसमें अधिक समय लगता है। अतः धारा 17 (1) एवं 17 (4) के प्रावधानों को लागू करने के लिए यीडा द्वारा उल्लिखित उपरोक्त प्रथागत और मानक औचित्य राज्य सरकार द्वारा एलएए, 1894 की धारा 17 (1) एवं धारा 17 (4) के अन्तर्गत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करने के लिए स्वीकार्य आधार प्रदान नहीं करता है।

यहाँ यह उल्लेखनीय है कि सामान्यतः यीडा द्वारा आवंटियों को आवंटित भूखण्डों पर निर्माण पूर्ण करने के लिए पट्टा विलेख के निष्पादन के बाद तीन से चार वर्ष की अवधि दी जाती है। इसके अतिरिक्त, धारा 5ए के अन्तर्गत कार्यवाही को अंतिमीकृत करने के लिए अधिकतम एक वर्ष मात्र लिया जा सकता था क्योंकि एलएए, 1894 के प्रावधानों के अनुसार धारा 6 के अन्तर्गत घोषणा धारा 4 के अन्तर्गत अधिसूचना की तिथि से एक वर्ष के भीतर निर्गत की जानी थी। अतः धारा 5ए की उप-धारा (1) के अन्तर्गत आक्षेपों को दर्ज करने का समय एवं धारा 5ए की उप-धारा (2) के अन्तर्गत जाँच करने में कलेक्टर द्वारा व्यतीत किया जाने वाला समय किसी भी तरह से अर्जन के उद्देश्य को बाधित नहीं करता।

इसके अतिरिक्त, इसी तरह के एक प्रकरण[8] में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने पाया था (15 अप्रैल 2011) कि *"हमारे विचार में, उपरोक्त कारक धारा 17 (1) के अन्तर्गत सरकार द्वारा शक्ति के प्रयोग के लिए कानूनी रूप से स्वीकार्य औचित्य प्रस्तुत नहीं करते हैं क्योंकि अर्जन मुख्य रूप से जिले के औद्योगिक विकास के नाम पर निजी हित को पूर्ण करने के लिए है...। यहाँ तक कि अगर जिले के नियोजित औद्योगिक विकास को धारा 4 के अर्थ के अन्तर्गत सार्वजनिक उद्देश्य के रूप में माना जाता है, तो भी ऐसी कोई अर्जेंसी नहीं थी जो धारा 17 (1) एवं 17 (4) के अन्तर्गत राज्य सरकार द्वारा शक्ति के प्रयोग को सही ठहरा सके...। सामान्यतः राज्य सरकार और उसकी एजेंसियाँ/साधन*

[8] 2011 की सिविल अपील संख्या 3261 जो 2009 की विशेष अनुमति याचिका (सिविल) संख्या 601 से उत्पन्न हुई, राधे श्याम (मृत) कानूनी प्रतिनिधियों के माध्यम से और अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य, मकोड़ा गाँव में जीनीडा द्वारा भूमि अर्जन से सम्बन्धित।

उन्हें अपने कारखाने, प्रतिष्ठान आदि स्थापित करने के लिए दो से तीन वर्ष का समय देते हैं। इसलिए, धारा 5ए में निहित प्रावधानों के अनुपालन को सुनिश्चित करने के लिए आवश्यक समय को, किसी भी तरह से ऐसी देरी के रूप में चित्रित नहीं किया जा सकता है जो कि अर्जन के उद्देश्य को कुंठित करेगा।"

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि धारा 17 के प्रावधानों को परियोजनाओं की अर्जेंसी को देखते हुए उसी आधार पर लागू किया गया था जैसा कि नोएडा एवं जीनीडा द्वारा किया गया था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि परियोजनाओं को क्रियाशील बनाने के लिए तीन से चार वर्ष की समय-सीमा, जिसे लागू प्रभारों के भुगतान पर और आगे बढ़ाया जा सकता है, के दृष्टिगत यीडा द्वारा अर्जेंसी क्लॉज को लागू करना उचित नहीं था। अतः निर्धारित प्रक्रियाओं और समय-सीमा को देखते हुए, अर्जेंसी क्लॉज को लागू करना तथा भूस्वामियों के आक्षेपों की सुनवाई से छूट देना उचित नहीं था।

अर्जेंसी क्लॉज को लागू करने के बावजूद अर्जन में विलम्ब

3.5.2 जैसा कि **प्रस्तर 3.5.1** में चर्चा की गयी है, यीडा ने लेखापरीक्षा में जाँचे गये 26 प्रस्तावों में से 25 प्रस्तावों में एलएए, 1894 की धारा 17 (1) एवं 17 (4) के प्रावधानों को लागू करके यीडा टाउनशिप के विकास तथा यमुना एक्सप्रेसवे परियोजना के कन्सेशनायर द्वारा भूमि के विकास के लिए भूमि के अर्जन हेतु एडीएम (एलए) को अपने प्रस्ताव अग्रेषित किये थे। इन 25 प्रस्तावों के विश्लेषण से पता चला कि, यद्यपि यीडा ने भूमि अर्जन में अर्जेंसी का दावा किया था, परन्तु अर्जन प्रक्रिया के हर चरण में असाधारण प्रशासनिक विलम्ब हुआ था। अर्जन प्रक्रिया के विभिन्न चरणों में लिए गए समय का विवरण नीचे **तालिका 3.2** में वर्णित हैः

तालिका 3.2: अर्जन प्रक्रिया के विभिन्न चरणों में लिए गए समय का विवरण

क्र. स.	अर्जन का चरण	समय (दिनों में)	
		न्यूनतम	अधिकतम
1.	एडीएम (एलए) को प्रारंभिक प्रस्ताव भेजने की तिथि से धारा 4 के अन्तर्गत अधिसूचना की तिथि तक	27	370
2.	धारा 4 के अन्तर्गत अधिसूचना की तिथि से धारा 6 के अन्तर्गत घोषणा की तिथि तक	38	365
3.	धारा 6 के अन्तर्गत घोषणा की तिथि से कब्जे की तिथि तक	17	1,176
4.	एडीएम (एलए) को प्रारंभिक प्रस्ताव भेजने की तिथि से कब्जे की तिथि तक लिया गया कुल समय	137	1,373

स्रोतः यीडा की सम्बन्धित अर्जन पत्रावलियाँ

उपरोक्त तालिका से यह देखा जा सकता है कि यीडा को भूमि का कब्जा यीडा द्वारा एडीएम (एलए) को प्रारंभिक प्रस्ताव भेजने के 137 से 1,373 दिनों के

उपरांत दिया गया। उपरोक्त 25 प्रस्तावों के अन्तर्गत 5,562.7594 हेक्टेयर भूमि का कब्जा 52 कब्जा पत्रों के माध्यम से यीडा को सौंपा गया था। एडीएम (एलए) को प्रारंभिक प्रस्ताव भेजने के बाद से कब्जा प्राप्त करने में लगने वाले समय का विवरण नीचे **तालिका 3.3** में वर्णित हैः

तालिका 3.3: कब्जा प्राप्त करने में लिए गए समय का विवरण

कब्जे के लिए लिया गया समय	प्रकरणों की संख्या	क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)
300 दिनों तक	18	2,722.2459
301 से 600 दिन	21	2,455.5859
601 से 900 दिन	7	350.9462
900 दिनों के ऊपर	5	27.4162
योग	**51**[9]	**5,556.1942**

स्रोतः यीडा की सम्बन्धित अर्जन पत्रावलियाँ

उपरोक्त से यह देखा जा सकता है कि अर्जेसी क्लॉज को लागू करने के उपरान्त भी यीडा द्वारा 2,833.9483 हेक्टेयर भूमि का कब्जा एडीएम (एलए) को प्रारम्भिक प्रस्ताव भेजने के 300 दिनों से अधिक समय के बाद ही प्राप्त किया जा सका। लेखापरीक्षा के विश्लेषण के अनुसार विलम्ब के मुख्य कारण यीडा द्वारा अर्जन प्रस्तावों में संशोधन, यीडा द्वारा अग्रेषित अर्जन प्रस्तावों में सुधार की आवश्यकता, एडीएम (एलए) द्वारा माँगी गयी धनराशि जमा करने में विलम्ब तथा यीडा एवं उ.प्र. सरकार के स्तर पर प्रक्रियात्मक विलम्ब थे।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि किसानों के आंदोलन के कारण अर्जन की कार्यवाही में विलम्ब हुआ। उसने अग्रेतर कहा कि भूमि अर्जन से सम्बन्धित कार्यवाही एडीएम (एलए) द्वारा की जाती है और यीडा की इसमें कोई भूमिका नहीं है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यीडा की ओर से विभिन्न विलम्ब हुए थे जैसे कि अर्जन प्रस्तावों में संशोधन, गलत प्रस्तावों को अग्रेषित करना जिसमें बाद में सुधार की आवश्यकता थी, एडीएम (एलए) द्वारा माँगी गयी धनराशि जमा करने में विलम्ब, आदि जिसके कारण अर्जित भूमि का कब्जा सौंपने में विलम्ब हुआ।

अर्जन की कार्यवाही में विलम्ब के कारण अतिरिक्त व्यय

3.5.3 कलेक्टर द्वारा एलएए, 1894 की धारा 11 (2) के अन्तर्गत अधिनिर्णय, कब्जा लेने के समय यीडा और भूस्वामियों द्वारा सहमत दरों पर घोषित किया जाता है। ऐसी दरें समय-समय पर करार नियमावली, 1997 के प्रावधानों के अन्तर्गत यीडा के बोर्ड द्वारा निर्धारित की जाती है। यदि अर्जन की कार्यवाही में विलम्ब होता है और इस बीच भूस्वामियों को देय दर बढ़ जाती है, तो इस तरह के विलम्ब से अग्रेतर अतिरिक्त व्यय भी होता है।

[9] गाँव-जगनपुर अफजलपुर में 6.5652 हेक्टेयर भूमि पर कब्जे के एक प्रकरण में कब्जे की तिथि अभिलेखों में उपलब्ध नहीं थी।

एडीएम (एलए) द्वारा माँगी गयी धनराशि जमा करने में विलम्ब के परिणामस्वरूप दरों में संशोधन के कारण ₹ 95.43 करोड़ का अतिरिक्त व्यय हुआ।

लेखापरीक्षा ने देखा कि 1,782.6124 हेक्टेयर भूमि के अर्जन के लिए आठ प्रस्तावों में, यीडा ने एडीएम (एलए) द्वारा भूमि की लागत[10] के सापेक्ष माँगी गयी धनराशि ऐसी माँग की तिथि से 81 से 281 दिनों[11] के विलम्ब के साथ जमा की थी। एडीएम (एलए) द्वारा माँगी गयी धनराशि जमा करने में उपरोक्त विलम्ब के कारण अर्जित भूमि का कब्जा सौंपने में विलम्ब हुआ। चूँकि, इस बीच दरों को संशोधित कर दिया गया था, एडीएम (एलए) द्वारा माँगी गयी धनराशि जमा करने में उपरोक्त विलम्ब के कारण ₹ 95.43 करोड़ **(परिशिष्ट-3.1)** का अतिरिक्त व्यय हुआ। लेखापरीक्षा को प्रस्तुत किये गये अभिलेखों में धनराशि जमा करने में विलम्ब का कोई कारण नहीं पाया गया।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि एडीएम (एलए) द्वारा माँगी गयी धनराशि नियमों के अनुसार समय पर जमा की गयी थी। किसानों के आंदोलन के कारण अर्जन की कार्यवाही में विलम्ब हुआ। उसने अग्रेतर कहा कि भूमि अर्जन से सम्बन्धित कार्यवाही एडीएम (एलए) द्वारा की जाती है और इसमें यीडा की कोई भूमिका नहीं है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि उपरोक्त आठ प्रस्तावों में भूमि अर्जन के लिए यीडा द्वारा प्रतिकर की धनराशि जमा करने में विलम्ब हुआ था। परिणामस्वरूप अर्जित भूमि का कब्जा प्राप्त करने में विलम्ब हुआ जिससे भूमि की दरों में परिवर्तन के कारण अतिरिक्त व्यय हुआ।

अर्जन कार्यवाही कालबाधित हो जाने के कारण अर्जन शुल्क की कटौती

3.5.4 एलएए, 1894 की धारा 6 यह प्रावधानित करती है कि इस धारा के अन्तर्गत घोषणा धारा 4 के अन्तर्गत अधिसूचना के एक वर्ष के अन्दर की जानी आवश्यक है। अग्रेतर उ.प्र. सरकार ने दिनांक 7 दिसम्बर 2005 के आदेश से यह प्रावधानित किया है कि यदि किसी कारणवश धारा 4 के अन्तर्गत अधिसूचना निर्गत होने के बाद अर्जन की कार्यवाही रोकी जाती है/समाप्त की जाती है तो अर्जन शुल्क[12] के 35 प्रतिशत की दर से कटौती की जाएगी।

मुख्य सचिव, उ.प्र. सरकार की अध्यक्षता में 5 सितम्बर 2011 को आयोजित बैठक में यह निर्देश दिया गया था कि विभिन्न रिट याचिकाओं/ विशेष अनुमति याचिकाओं में माननीय सर्वोच्च न्यायालय और माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय के निर्णयों का सम्मान करने के लिए, धारा 17 (4) के प्रावधान को उन प्रस्तावों से वापस लिया जा सकता है जिनमें एलएए, 1894 की धारा 17 के साथ धारा 4 के अन्तर्गत अधिसूचनाएं निर्गत की गयी हैं लेकिन धारा 6 के अन्तर्गत घोषणा निर्गत नहीं की गयी है तथा भूस्वामियों को एलएए, 1894 की

---

[10] एलएए, 1894 की धारा 6 के अन्तर्गत घोषणा निर्गत करने के लिए धारा 4 के अन्तर्गत अधिसूचना निर्गत होने के बाद कुल प्रतिकर का 70 प्रतिशत माँगा गया।

[11] पंद्रह दिनों के उचित समय को मानने के बाद।

[12] भूस्वामियों को देय प्रतिकर के अतिरिक्त, एडीएम (एलए) अर्जन शुल्क के रूप में यीडा से ऐसी धनराशि का 10 प्रतिशत भी वसूल करता है।

धारा 5ए के अन्तर्गत सुनवाई का अवसर दिया जाए। साथ ही यह भी निर्देश दिया गया था कि एलएए, 1894 की धारा 4 के अन्तर्गत अधिसूचना से एक वर्ष की अवधि पूर्ण होने के कारण अक्टूबर 2011 में कालबाधित होने वाले प्रस्तावों के प्रकरण में प्रस्तावों की अधिसूचना निरस्त की जा सकती है तथा एलएए, 1894 की धारा 4 (1) के अन्तर्गत अधिसूचना के लिए नए प्रस्ताव अग्रेषित किये जा सकते है।

अर्जेंसी क्लॉज के अनुचित प्रयोग के परिणामस्वरूप भूमि अर्जन के 36 प्रस्ताव कालबाधित हो गये और परिणामस्वरूप ₹ 188.64 करोड़ की हानि हुई।

लेखापरीक्षा ने देखा की उपरोक्त निर्देशों के क्रम में 36 गाँवों में 6,420.5889 हेक्टेयर भूमि के अर्जन से सम्बन्धित 36 प्रस्ताव, जिनमें धारा 4 के अन्तर्गत अधिसूचना धारा 17(1) एवं 17(4) के अन्तर्गत अर्जेंसी क्लॉज को **प्रस्तर 3.5.1** में उल्लिखित समान आधारों पर अनुचित रूप से लागू करके निर्गत किया गया था, कालबाधित हो गये क्योंकि धारा 6 के अन्तर्गत घोषणाएं धारा 4 के अन्तर्गत अधिसूचना की तिथि से एक वर्ष की निर्धारित अवधि के अन्दर निर्गत नहीं की जा सकीं। परिणामस्वरूप, एडीएम (एलए) द्वारा ₹ 188.64 करोड़, जो अर्जन शुल्क का 35 प्रतिशत था, की कटौती कर ली गयी।

उपरोक्त प्रकरणों में अर्जेंसी क्लॉज का उपयोग अनुचित था, इस तथ्य की और अधिक पुष्टि इस बात से होती है कि नौ वर्ष से अधिक समय के बाद भी यीडा ने मार्च 2021 तक उपरोक्त प्रस्तावों में सम्मिलित कुल 6,420.5889 हेक्टेयर भूमि में से मात्र 698.2681 हेक्टेयर भूमि (11 प्रतिशत) का अर्जन किया था। इस प्रकार, अर्जेंसी क्लॉज के अवांछित उपयोग के परिणामस्वरूप यीडा को ₹ 188.64 करोड़ की हानि हुई।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि नोएडा एवं जीनीडा के भूमि अर्जन प्रस्तावों के विरुद्ध कई रिट याचिकाएं दायर की गयी थीं। माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय ने अधिकांश प्रकरणों में अर्जेंसी क्लॉज को लागू करना अनुचित पाया था और भूमि अर्जन के लिए जारी अधिसूचनाओं को निरस्त कर दिया था। चूँकि, यीडा द्वारा नोएडा एवं जीनीडा के समान आधारों पर अर्जेंसी क्लॉज को लागू किया गया था, इसलिए उ.प्र. सरकार ने धारा 6 के अन्तर्गत घोषणा निर्गत करने की कार्यवाही को उन प्रकरणों में अनुचित पाया जहाँ धारा 4/17 के अन्तर्गत अधिसूचनाएं निर्गत की गयी थीं। उसने अग्रेतर कहा कि उसने उ.प्र. सरकार से एडीएम (एलए) द्वारा काटी गयी धनराशि ₹ 188.64 करोड़ की वापसी का अनुरोध किया है।

उत्तर लेखापरीक्षा के परिणामों की ही पुष्टि करता है कि यीडा द्वारा अर्जेंसी क्लॉज के अनुचित प्रयोग के परिणामस्वरूप भूमि अर्जन शुल्क में कटौती के कारण यीडा को हानि हुई है।

संस्तुति संख्या 6

यीडा को अधिनियम के अन्तर्गत दिए गए सांविधिक प्रावधानों का पालन सुनिश्चित करना चाहिए और उसे भूमि अर्जन में अर्जेंसी क्लॉज को लागू करने में सम्यक सतर्कता का पालन करना चाहिए।

सरकारी भूमि के पुनर्ग्रहण में कमियाँ

3.6 लेखापरीक्षा में सरकारी भूमि के पुनर्ग्रहण में विभिन्न विसंगतियाँ पायीं गयीं जिन पर आगामी प्रस्तरों में चर्चा की गयी है।

उच्च दरों पर सरकारी भूमि का पुनर्ग्रहण

3.6.1 उ.प्र. सरकार द्वारा निर्गत शासनादेश दिनांक 9 मई 1984 यह प्रावधानित करता है कि ग्राम सभा/स्थानीय प्राधिकरणों में निहित सरकारी भूमि का उ.प्र. सरकार के वाणिज्यिक उपक्रमों के पक्ष में पुनर्ग्रहण बाजार दर पर किया जाएगा।

यीडा ने एलएए, 1894 के साथ पठित करार नियमावली, 1997 के प्रावधानों के अन्तर्गत भूमि अर्जन एवं भूस्वामियों से सीधे भूमि क्रय के लिए दरें निर्धारित की थीं। यह दरें समग्र फ्लैट दरें थीं जिनमें भूमि के बाजार मूल्य के अलावा सोलेशियम[13], ब्याज[14], नो लिटिगेशन इंसेंटिव/बोनस[15], आदि की धनराशि भी सम्मिलित थी। इस प्रकार, यीडा द्वारा निर्धारित दरें बाजार दरों से अधिक थीं और सरकारी भूमि के पुनर्ग्रहण के लिए लागू नहीं थीं।

लेखापरीक्षा ने देखा कि भूमि का पुनर्ग्रहण करने के लिए जिला प्राधिकारियों ने बाजार दरों के स्थान पर एलएए, 1894 के साथ पठित करार नियमावली, 1997 के प्रावधानों के अन्तर्गत भूमि अर्जन एवं भूस्वामियों से सीधे भूमि क्रय करने के लिए निर्धारित दरों पर धनराशि की माँग की जिसका भुगतान यीडा द्वारा उक्त दरों पर किया गया। बाजार दरों के स्थान पर यीडा द्वारा निर्धारित दरों पर भूमि का पुनर्ग्रहण करने के कारण, यीडा ने 2009-10 से 2015-16 के दौरान 25 प्रकरणों में 453.6972 हेक्टेयर भूमि का पुनर्ग्रहण करने पर ₹ 128.02 करोड़[16] का अतिरिक्त भुगतान किया, जैसा कि **परिशिष्ट-3.2** में वर्णित है।

अग्रेतर, गौतम बुद्ध नगर के तीन गाँवों[17] में 23.3661 हेक्टेयर सरकारी भूमि को पुनर्ग्रहित करने के प्रकरण में, जिला प्राधिकारियों ने ₹ 850 प्रति वर्गमीटर की दर से माँग की जिसका भुगतान यीडा द्वारा उक्त दरों पर किया गया था। जिला प्राधिकारियों द्वारा माँगी गयी और यीडा द्वारा भुगतान की गयी दर यीडा द्वारा निर्धारित दर (₹ 800 प्रति वर्गमीटर) से भी अधिक थी जिसके परिणामस्वरूप ₹ 1.17 करोड़ का अतिरिक्त भुगतान हुआ।

---

[13] प्रतिकर के 30 प्रतिशत के बराबर धनराशि।

[14] धारा 4 के अन्तर्गत अधिसूचना की तिथि से अधिनिर्णय की तिथि तक अथवा कब्जा लेने की तिथि तक, जो भी पहले हो।

[15] भूस्वामियों को अपनी भूमि यीडा को बेचने के लिए प्रोत्साहित करने के लिए नो लिटिगेशन इंसेंटिव/बोनस का भुगतान किया जाता है।

[16] अधिक भुगतान की गणना लागू सर्कल दरों को बाज़ार दर मानते हुए की गयी है।

[17] औरंगपुर, गुनपुरा और जगनपुर अफ़ज़लपुर।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि 16 जून 1981 के शासनादेश के प्रस्तर 3(9) में प्रचलित बाजार दर पर भूमि की लागत की वसूली का प्रावधान है। तदनुसार, यीडा ने जिलाधिकारी को उसके द्वारा भूस्वामियों से भूमि के सीधे क्रय करने के लिए निर्धारित दरों पर भुगतान किया था। उसने अग्रेतर कहा कि जिलाधिकारी द्वारा की गयी माँगों के अनुसार ही भुगतान किया गया था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि सरकारी भूमि को यीडा के पक्ष में बाजार दरों पर पुनर्ग्रहित किया जाना था न कि भूस्वामियों से भूमि के सीधे क्रय करने के लिए यीडा द्वारा निर्धारित दरों पर, जो बाजार दरों के अतिरिक्त अन्य घटकों जैसे सोलेशियम, ब्याज, नो लिटिगेशन इंसेंटिव, आदि को सम्मिलित करने के कारण बाजार दरों से अधिक थी। परिणामस्वरूप, यीडा ने अंतिम उपयोगकर्ताओं/ आवंटियों पर अतिरिक्त बोझ डाला। अग्रेतर, जिलाधिकारी द्वारा बाजार दरों से अधिक दरों पर की गयी माँग के प्रकरण को शासनादेश के प्रावधानों के आलोक में डीएम के साथ अनुसरण करना चाहिए था।

भूमि के पुनर्ग्रहण में विलम्ब

3.6.2 जैसा कि **प्रस्तर 3.1.2** में चर्चा की गयी है, यीडा ग्राम सभा की भूमि के पुनर्ग्रहण के लिए जिला कलेक्टर को प्रस्ताव भेजता है, जिसके आधार पर मण्डलीय आयुक्त/उ.प्र. सरकार यीडा के पक्ष में भूमि का पुनर्ग्रहण करने के लिए अधिसूचना निर्गत करता है। तत्पश्चात्, अधिसूचना में उल्लिखित धनराशि के भुगतान के बाद भूमि का कब्जा यीडा को सौंप दिया जाता है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा द्वारा जिला प्राधिकारियों/उ.प्र. सरकार के साथ नियमित पत्राचार/अनुवर्ती कार्रवाई नहीं की गयी जिसके परिणामस्वरूप अधिसूचना निर्गत करने, कब्जा सौंपने, आधिक्य धनराशि की वापसी, आदि में अत्यधिक विलम्ब हुआ, जैसा कि नीचे **तालिका 3.4** में वर्णित हैः

तालिका 3.4: भूमि के पुनर्ग्रहण में अत्यधिक विलम्ब का विवरण

क्र. स.	विवरण	सितम्बर 2022 तक का विलम्ब
1.	यीडा ने चार गाँवों में 82.1590 हेक्टेयर भूमि के पुनर्ग्रहण के लिए 11 प्रस्ताव भेजे (सितम्बर 2008 से दिसम्बर 2013), परन्तु इनके लिए अधिसूचना आज तक (सितम्बर 2022) प्रकाशित नहीं की गयी।	8 से 14 वर्ष
2.	वीरमपुर गाँव में 1.5150 हेक्टेयर भूमि के पुनर्ग्रहण की अधिसूचना 3 मार्च 2014 को प्रकाशित की गयी थी और यीडा द्वारा ₹ 1.80 करोड़ की धनराशि जमा (26 जून 2014) की गयी थी। परन्तु उपरोक्त भूमि का कब्जा आज तक (सितम्बर 2022) यीडा को नहीं सौंपा गया था।	8 वर्ष
3.	वीरमपुर गाँव में 0.5580 हेक्टेयर भूमि के पुनर्ग्रहण की अधिसूचना 3 मार्च 2015 को प्रकाशित की गयी थी। परन्तु उपरोक्त भूमि का कब्जा आज की तिथि (सितम्बर 2022) तक यीडा को नहीं सौंपा गया था।	7 वर्ष

क्र. स.	विवरण	सितम्बर 2022 तक का विलम्ब
4.	गाँव जगनपुर अफजलपुर में 2.9844 हेक्टेयर भूमि के पुनर्ग्रहण की अधिसूचना 31 अगस्त 2009 को प्रकाशित की गयी थी और यीडा द्वारा ₹ 2.54 करोड़ की धनराशि जमा (अक्टूबर 2009) की गयी थी। चूँकि खसरा संख्या 199 का क्षेत्रफल गलती से 0.1518 हेक्टेयर के बजाय 0.6325 हेक्टेयर अधिसूचित हो गया था, इसलिए मात्र 2.5037 हेक्टेयर भूमि का कब्जा (22 अक्टूबर 2009) यीडा को सौंपा गया था। परन्तु यीडा ने उपरोक्त प्रस्ताव के विरुद्ध जमा की गयी ₹ 40.86 लाख की आधिक्य धनराशि की वापसी का दावा नहीं किया।	12 वर्ष

स्रोतः यीडा की सम्बन्धित पत्रावलियाँ

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि उपरोक्त प्रकरणों में अधिसूचना निर्गत करने, कब्जा सौंपने और जमा की गयी आधिक्य धनराशि की वापसी के लिए जिलाधिकारी, गौतम बुद्ध नगर को पत्र (अगस्त 2020/अप्रैल 2022) भेजे गये हैं।

तथ्य यह है कि यीडा द्वारा नियमित पत्राचार/अनुवर्ती कार्रवाई के अभाव के कारण प्रस्ताव भेजे जाने के सात से 14 वर्ष से अधिक समय व्यतीत हो जाने के पश्चात् भी 84.2320 हेक्टेयर भूमि (**तालिका 3.4** के क्र. सं. 1 से 3) को यीडा के पक्ष में पुनर्ग्रहित नहीं किया जा सका। अग्रेतर, भूमि का कब्जा सौंपे जाने के 12 वर्ष से अधिक समय व्यतीत हो जाने के पश्चात् भी यीडा को ₹ 40.86 लाख वापस नहीं किये गये थे (**तालिका 3.4** का क्र. सं. 4)।

तात्कालिक आवश्यकता से अधिक भूमि का अर्जन

3.7 लेखापरीक्षा में तात्कालिक आवश्यकता से अधिक भूमि के अर्जन के कई उदाहरण पाये गये जिनकी चर्चा आगामी प्रस्तरों में की गयी है।

भूमि के अकारण क्रय से निधियों का अवरुद्ध होना

3.7.1 जैसा कि **प्रस्तर 2.5.1** में चर्चा की गयी है, यीडा द्वारा विकसित की जाने वाली ग्रीनफील्ड टाउनशिप के लिए अनुमोदन/सहमति एनसीआरपीबी ने जून 2013 में प्रदान की थी। तत्पश्चात्, एनसीआरपीबी/ उ.प्र. सरकार के सुझावों को सम्मिलित करते हुए महायोजना (चरण-I) 2031 को उ.प्र. सरकार द्वारा अक्टूबर 2013 में अनुमोदित किया गया। हालाँकि, यीडा ने भूखण्डों के आवंटन के लिए योजनाएं और अपनी टाउनशिप के लिए भूमि का अर्जन वर्ष 2008-09 से ही प्रारम्भ कर दिया था जिसके परिणामस्वरूप दो दृष्टांतों में भूमि का अकारण क्रय हुआ। अग्रेतर, एक दृष्टांत में यीडा ने निकट भविष्य में ऐसी भूमि के उपयोग के लिए कोई रूपरेखा न होने के बावजूद भूमि क्रय की। भूमि के अकारण क्रय से निधियों के अवरुद्ध होने के इन दृष्टांतों की चर्चा नीचे की गयी हैः

- उत्तर प्रदेश पावर ट्रांसमिशन कॉर्पोरेशन लिमिटेड (यूपीपीटीसीएल) ने यीडा से 765 केवी सब-स्टेशन के निर्माण के लिए यमुना एक्सप्रेसवे के निकट

30.3525 हेक्टेयर[18] भूमि उपलब्ध कराने का अनुरोध किया (जून 2012) और उक्त उद्देश्य के लिए गाँव-जहाँगीरपुर, जिला-गौतम बुद्ध नगर में उपयुक्त भूमि की पहचान (अगस्त 2012) की। यूपीपीटीसीएल ने आगे सब-स्टेशन के निर्माण के लिए अतिरिक्त 2.0235 हेक्टेयर[19] भूमि प्रदान करने का अनुरोध (जून 2013) किया। तदनुसार, यीडा ने यूपीपीटीसीएल को 32.2708 हेक्टेयर[20] भूमि आवंटित (अगस्त 2013 एवं जून 2015) की।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा ने क्षेत्र के नियोजित विकास के लिए 100 हेक्टेयर भूमि का अर्जन करने का निर्णय (सितम्बर 2012) लिया था। तदनुसार, यीडा ने 35.6136 हेक्टेयर[21] भूमि की कुल आवश्यकता के सापेक्ष ₹ 93.05 करोड़ की लागत से 53.3501 हेक्टेयर भूमि क्रय की (दिसम्बर 2012 से दिसम्बर 2015 तक) थी।

लेखापरीक्षा ने अग्रेतर देखा कि अक्टूबर 2013 में उ.प्र. सरकार द्वारा अनुमोदित महायोजना (चरण-I) 2031 के अनुसार गाँव-जहाँगीरपुर का क्षेत्र शहरीकृत क्षेत्र के अन्तर्गत नहीं आता था। इसलिए, यूपीपीटीसीएल द्वारा सब-स्टेशन के निर्माण के लिए आवश्यक भूमि के अलावा भूमि की कोई आसन्न आवश्यकता नहीं थी। यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि सब-स्टेशन के निर्माण के लिए यूपीपीटीसीएल को आवंटित भूमि के अलावा यीडा द्वारा क्रय की गयी भूमि आज तक (सितम्बर 2022) अविकसित पड़ी हुई थी।

इस प्रकार, अक्टूबर 2013 में उ.प्र. सरकार द्वारा महायोजना (चरण-I) 2031 के अनुमोदन से पहले आवश्यकता से अधिक भूमि के अर्जन के परिणामस्वरूप यीडा की ₹ 30.94 करोड़ की निधियाँ अवरुद्ध हो गयीं।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि भूमि को नियोजित विकास के लिए क्रय किया गया था, क्यूँकि गाँव-जहाँगीरपुर का क्षेत्र सेक्टर-9 के अन्तर्गत आच्छादित था, जिसका भू-उपयोग लागू महायोजना, जो यीडा के बोर्ड और उ.प्र. सरकार द्वारा अनुमोदित था, के अनुसार औद्योगिक था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि वह महायोजना जिसमें गाँव-जहाँगीरपुर का क्षेत्र सेक्टर-9 के अन्तर्गत सम्मिलित था उसे उ.प्र. सरकार द्वारा मात्र उत्तर प्रदेश उप-क्षेत्र की उप-क्षेत्रीय योजना में सम्मिलित करने हेतु संस्तुति (अक्टूबर 2011) की गयी थी। जबकि उ.प्र. सरकार द्वारा अंतिम रूप से अनुमोदित (अक्टूबर 2013) महायोजना (चरण-I) 2031 के अनुसार गाँव-जहाँगीरपुर का क्षेत्र शहरीकृत क्षेत्र के अन्तर्गत नहीं था।

---

[18] 75 एकड़।

[19] 5 एकड़।

[20] 79.74 एकड़।

[21] सब-स्टेशन के लिए 32.3760 हेक्टेयर और आबादी भूखण्डों के विकास के लिए 3.2376 हेक्टेयर।

- यीडा के बोर्ड ने 25 फरवरी 2011 को आयोजित अपनी 39वीं बैठक में एक मेगा आवासीय टाउनशिप योजना आरम्भ करने का निर्णय लिया था। तदनुसार, यीडा द्वारा मेगा आवासीय टाउनशिप के लिए एक योजना आरम्भ (26 फरवरी 2011) की गयी थी। अग्रेतर यीडा के बोर्ड ने 29 मार्च 2011 को आयोजित अपनी 40वीं बैठक में मेगा आवासीय टाउनशिप योजना के अन्तर्गत आच्छादित बुलंदशहर जिले के गाँवों में भूस्वामियों से सीधे क्रय के माध्यम से भूमि अर्जन करने का निर्णय लिया। उपरोक्त मेगा आवासीय टाउनशिप योजना के अन्तर्गत वेव इन्फ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड के लिए ₹ 4,450 प्रति वर्गमीटर की दर से 1,821.1500 हेक्टेयर[22] (लगभग) क्षेत्रफल आरक्षित (30 मार्च 2011) किया गया था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि चूँकि वेव इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड ने निर्धारित समय के अन्दर देय आरक्षण धनराशि जमा नहीं की थी अतः वेव इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड के पक्ष में भूमि के आरक्षण को निरस्त (27 मार्च 2012) कर दिया गया था। इस तथ्य के बावजूद कि उपरोक्त भूमि का आरक्षण निरस्त कर दिया गया था और क्षेत्र में कोई नई योजना आरम्भ नहीं की गयी थी, यीडा ने भूस्वामियों से भूमि क्रय करना जारी रखा। गाँव वैलाना में ₹ 73.16 करोड़ की लागत से क्रय की गयी 64.3154 हेक्टेयर[23] भूमि में से ₹ 67.76 करोड़ की लागत से 58.8574 हेक्टेयर[24] भूमि जुलाई 2012 से जनवरी 2015 के दौरान क्रय की गयी थी अर्थात् वेव इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड के पक्ष में भूमि के आरक्षण को निरस्त करने के बाद।

लेखापरीक्षा ने अग्रेतर देखा कि अक्टूबर 2013 में उ.प्र. सरकार द्वारा अनुमोदित महायोजना (चरण-I) के अनुसार गाँव-वैलाना का क्षेत्र सेक्टर 1 (भाग), 14 (भाग) एवं 16 (भाग) के अन्तर्गत सम्मिलित था। चूँकि यीडा द्वारा सेक्टर 1 एवं 14 के लिए सेक्टर ले-आउट योजना को अभी तक अंतिम रूप नहीं दिया गया था तथा सेक्टर 16 के भाग के लिए दिसम्बर 2021 में जा कर अंतिम रूप दिया गया था, इसलिए वेव इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड के पक्ष में आरक्षण निरस्त करने के बाद भूमि की कोई आसन्न आवश्यकता नहीं थी। यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि यीडा द्वारा गाँव-वैलाना में क्रय की गयी भूमि अभी तक (सितम्बर 2022) अविकसित पड़ी हुई थी।

इस प्रकार, यीडा ने ₹ 67.76 करोड़ की लागत से भूमि क्रय की थी जबकि निकट भविष्य में उक्त भूमि के उपयोग के लिए कोई रूपरेखा नहीं थी जो यीडा द्वारा सम्यक सतर्कता की कमी को दर्शाता है और इसके परिणामस्वरूप यीडा की निधियाँ उस सीमा तक अवरुद्ध हो गयीं।

---

[22] 4,500 एकड़।

[23] 158.9209 एकड़।

[24] 145.4344 एकड़।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि सेक्टर 1, 2, 16, 17 एवं 17बी में भूमि आवंटन के लिए मेगा आवासीय टाउनशिप योजना आरम्भ की गयी थी। उसने अग्रेतर कहा कि यीडा के बोर्ड के निर्णय को ध्यान में रखते हुए भूमि क्रय की गयी थी, जिसके परिणामस्वरूप उसके भूमि बैंक में वृद्धि हुई है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि गाँव-वैलाना का क्षेत्र अनुमोदित महायोजना (चरण-I) 2031 के सेक्टर 1, 14 एवं 16 के अन्तर्गत आता था। चूँकि यीडा द्वारा सेक्टर 1 एवं 14 के सेक्टर ले-आउट योजना अभी तक अंतिमीकृत नहीं किए गए थे और सेक्टर 16 के भाग के लिए सेक्टर ले-आउट योजना दिसम्बर 2021 में जा कर अंतिमीकृत किया गया था इसलिए वेव इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड के पक्ष में हुए आरक्षण के निरस्त होने बाद भूमि के लिए कोई आसन्न आवश्यकता नहीं थी। यीडा ने फिर भी भूमि क्रय करना जारी रखा जबकि निकट भविष्य में उक्त भूमि के उपयोग के लिए कोई माँग/रूपरेखा नहीं थी, जिसके परिणामस्वरूप यीडा की निधियाँ अवरुद्ध हो गयीं।

- यीडा ने जनवरी 2014 से अप्रैल 2016 की अवधि के दौरान ₹ 49.97 करोड़ की लागत से मथुरा जिले के सात[25] गाँवों में 56.8241 हेक्टेयर भूमि एवं मई 2014 से जनवरी 2015 की अवधि के दौरान हाथरस जिले के गाँव-मिढ़ावली में ₹ 11.56 करोड़ की लागत से 14.4887 हेक्टेयर भूमि क्रय की थी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जनवरी 2014 से अप्रैल 2016 की अवधि के दौरान जब यीडा द्वारा उपरोक्त भूमि क्रय की गयी थी, तब ऐसी भूमि की कोई स्पष्ट आवश्यकता नहीं थी क्योंकि न तो यीडा द्वारा कोई योजना आरम्भ की गयी थी और न ही ऐसे क्षेत्र में भूमि के आवंटन की कोई माँग की गयी थी। इसके अतिरिक्त, ऐसे गाँवों के क्षेत्र को आच्छादित करने वाली महायोजना एवं सेक्टर ले-आउट योजना भी यीडा द्वारा अंतिमीकृत नहीं किए गए थे। यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि उपरोक्त गाँवों में यीडा द्वारा क्रय की गयी भूमि अभी भी (सितम्बर 2022) अविकसित पड़ी हुई थी।

इस प्रकार, यीडा ने ₹ 61.53 करोड़ की लागत से 71.3128 हेक्टेयर भूमि क्रय की थी जबकि निकट भविष्य में ऐसी भूमि के उपयोग के लिए कोई रूपरेखा नहीं थी जो यीडा द्वारा सम्यक सतर्कता की कमी को दर्शाता है और इसके परिणामस्वरूप यीडा की निधियां उस सीमा तक अवरुद्ध हो गयीं।

अग्रेतर, जिन भूस्वामियों से उपरोक्त भूमि क्रय की गयी थी, उनके नामों की जाँच से पता चलता है कि अधिकांश भूस्वामी मथुरा और हाथरस के अलावा अन्य जिलों के निवासी थे। इसके अतिरिक्त, एक से अधिक गाँवों में एक ही व्यक्ति से भूमि क्रय की गयी थी। इससे पता चलता है कि उपरोक्त भूमि मात्र ऐसे भूस्वामियों के हितलाभ के लिए क्रय की गयी थी क्योंकि ऐसी भूमि के क्रय की कोई तात्कालिक आवश्यकता नहीं थी चूँकि ऐसे गाँवों के क्षेत्र को

[25] कौलाना बांगर, कौलाना खादर, मादौर, नौझील बांगर, सेऊपट्टी बांगर, सेऊपट्टी खादर और सोतीपुर बांगर।

आच्छादित करने वाली महायोजना एवं सेक्टर ले-आउट योजना अंतिमीकृत नहीं किए गए थे।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि मथुरा जिले में भूमि के क्रय से सम्बन्धित प्रकरण की जाँच, जाँच एजेंसियों द्वारा की जा रही है। उसने अग्रेतर कहा कि हाथरस जिले के गाँव-मिढ़ावली में भूमि के क्रय के विषय में पुलिस में एक केस दर्ज किया गया है।

तथ्य यह है कि यीडा ने 71.3128 हेक्टेयर भूमि क्रय की थी, जबकि ऐसी भूमि के उपयोग के लिए कोई रूपरेखा नहीं थी, जिसके परिणामस्वरूप यीडा की निधियाँ अवरुद्ध हुईं थीं।

इस प्रकार, उपरोक्त तीन प्रकरणों में भूमि के अकारण क्रय के परिणामस्वरूप यीडा की ₹ 160.23 करोड़ की निधियाँ अवरुद्ध हुईं थीं। अग्रेतर, चूँकि भूमि को यीडा द्वारा निर्धारित दरों, जो बाजार दरों से अधिक थी क्योंकि बाजार दरों के अलावा इन दरों से सोलेशियम, ब्याज एवं नो लिटिगेशन इंसेंटिव जैसे घटक सम्मिलित थे, पर सीधे भूस्वामियों से क्रय किया गया था इसलिए तात्कालिक आवश्यकता नहीं होने के बावजूद ऐसी भूमि के क्रय से भूस्वामियों को अनुचित लाभ भी हुआ था।

भूमि अर्जन का प्रस्ताव वापस लेने से हानि

3.7.2 उ.प्र. सरकार का आदेश दिनांक 7 दिसम्बर 2005 यह प्रावधानित करता है कि यदि किसी कारण से धारा 6 के अन्तर्गत घोषणा निर्गत होने के बाद अर्जन प्रक्रिया रोकी/समाप्त की जाती है, तो अर्जन शुल्क के 50 प्रतिशत की दर से स्वतः संज्ञानित कटौती की जाएगी।

यीडा ने गौतम बुद्ध नगर जिले के आठ गाँवों[26] में 60 मीटर चौड़ी सेक्टर सड़क और अन्य नियोजित विकास कार्य के लिए 287.8578 हेक्टेयर भूमि के अर्जन के लिए एडीएम (एलए) को प्रस्ताव भेजे। उपरोक्त गाँवों के सम्बन्ध में एलएए, 1894 की धारा 4 (1) के अन्तर्गत अधिसूचना एवं धारा 6 के अंतर्गत घोषणा क्रमशः 31 अक्टूबर 2013 एवं 3 सितम्बर 2014 को प्रकाशित की गयी थी।

तीन गाँवों में भूमि अर्जन के प्रस्तावों को अग्रेषित करने में सम्यक सतर्कता न बरतने के कारण यीडा को अर्जन की कार्यवाही छोड़नी पड़ी जिसके परिणामस्वरूप ₹ 4.92 करोड़ की हानि हुई।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा ने तीन गाँवों अर्थात् अलाउद्दीन नगर उर्फ दुधेरा, मुकीमपुर शिवारा एवं सबोता मुस्तफाबाद की भूमि (82.4424 हेक्टेयर) का अर्जन नहीं करने का निर्णय (अगस्त 2016) लिया क्योंकि उक्त गाँव महायोजना (चरण-I) 2031 के अनुसार यीडा के नियोजित क्षेत्र में सम्मिलित नहीं थे और वह वित्तीय संकट का भी सामना कर रहा था। तदनुसार, एलएए, 1894 की धारा 6 के अन्तर्गत घोषणा निर्गत होने के बाद उपरोक्त तीन गाँवों में अर्जन की कार्यवाही छोड़ दी गयी थी। इससे पता चलता है कि यीडा ने उपरोक्त तीन

[26] अलाउद्दीन नगर/दुधेरा, भाईपुर ब्रह्मनान, मुकीमपुर शिवारा, मोहम्मदाबाद खेड़ा, करोली बांगर, तीर्थली, मेंहदीपुर बांगर और सबोता मुस्तफाबाद।

गाँवों में भूमि अर्जन के प्रस्तावों को अग्रेषित करने में सम्यक सतर्कता नहीं बरती जिसके परिणामस्वरूप यीडा को ₹ 4.92 करोड़[27] की हानि हुई।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि चूँकि उक्त गाँवों को महायोजना 2031 में सम्मिलित नहीं किया गया था और वह ऋण की व्यवस्था नहीं कर सका, इसलिए इन तीन गाँवों में भूमि का अर्जन नहीं किया गया था।

उत्तर लेखापरीक्षा के परिणामों की पुष्टि करता है। अग्रेतर, यीडा सम्यक सतर्कता न बरतने के लिए सम्बन्धित कर्मचारियों का उत्तरदायित्व तय करने में विफल रहा।

संस्तुति संख्या 7

(i) यीडा को हानि/ निधियों के अवरुद्ध होने से बचने के लिए भूमि अर्जन हेतु महायोजना का कड़ाई से पालन करना चाहिए।

(ii) भूमि के अकारण क्रय के परिणामस्वरूप यीडा की निधियों के अवरुद्ध होने के लिए उत्तरदायित्व तय किया जाना चाहिए और उत्तरदायी कर्मचारियों के विरुद्ध कार्रवाई की जानी चाहिए।

अप्रभावी नियंत्रण एवं अनुवर्ती तंत्र

3.8 भूमि अर्जन के सम्बन्ध में यीडा के नियंत्रण एवं अनुवर्ती तंत्र में पायी गयी कमियों पर आगामी प्रस्तरों में चर्चा की गयी है।

एलएए, 1894 के अन्तर्गत पहले से अर्जित भूमि का पुनः क्रय

3.8.1 भूमि के अर्जन में दोहरेपन को रोकने के लिए यह वांछनीय है कि यीडा अपने द्वारा विभिन्न माध्यमों जैसे अर्जन, पुनर्ग्रहण एवं सीधे क्रय से अर्जित भूमि का खसरा-वार डाटाबेस बनाए।

यीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये सीधे क्रय के विवरण की जाँच से पता चला कि निम्नलिखित प्रकरणों में यीडा ने भूस्वामियों से भूमि सीधे क्रय की थी और एलएए, 1894 के अन्तर्गत उसी भूमि का अर्जन भी किया था जैसा कि नीचे **तालिका 3.5** में वर्णित हैः

तालिका 3.5: एक ही भूमि के क्रय एवं अर्जन के प्रकरणों का विवरण

क्र. सं.	गाँव का नाम	गाटा/ खसरा संख्या	राजस्व अभिलेखों के अनुसार क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	अर्जन के माध्यम से अर्जित क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	कब्जे की तिथि	विक्रय विलेख के माध्यम से क्रय किया गया क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	क्रय की तिथि	पहले से अर्जित/क्रय भूमि के लिए भुगतान की गयी धनराशि (₹ में)
1.	सलारपुर	406	0.2910	0.2910	26-03-2009	0.0350	18-06-2009	2,80,000
2.	सलारपुर	507	1.5280	1.5280	26-03-2009	0.0338	21-04-2010	2,85,610
						0.0542	26-04-2010	4,57,990

[27] यीडा द्वारा जमा किए गए अर्जन शुल्क का 50 प्रतिशत।

क्र. सं.	गाँव का नाम	गाटा/ खसरा संख्या	राजस्व अभिलेखों के अनुसार क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	अर्जन के माध्यम से अर्जित क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	कब्जे की तिथि	विक्रय विलेख के माध्यम से क्रय किया गया क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	क्रय की तिथि	पहले से अर्जित/क्रय भूमि के लिए भुगतान की गयी धनराशि (₹ में)
3.	सलारपुर	272	0.4210	0.4210	26-03-2009	0.4132	16-11-2011	40,90,680
4.	निलौनी शाहपुर	386	0.3560	0.3560	05-03-2010	0.1780	29-07-2009	13,21,065
योग			**2.5960**	**2.5960**		**0.7142**		**64,35,345**

स्रोतः सम्बन्धित अर्जन पत्रावलियाँ एवं यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

यीडा ने एक ही भूमि का अर्जन दो बार किया अर्थात् भूस्वामियों से सीधे क्रय और एलएए, 1894 के अन्तर्गत भी, जिसके परिणामस्वरूप ₹ 64.35 लाख का अधिक भुगतान हुआ।

इस प्रकार, यीडा ने पहले से क्रय/अर्जित भूमि के पुनः क्रय/अर्जन पर ₹ 64.35 लाख का अधिक भुगतान किया। इस चूक को अर्जित भूमि का खसरा-वार डाटाबेस बनाकर रोका जा सकता था।

अपने उत्तर में, यीडा ने क्र. सं. 1, 3 एवं 4 पर भूमि के क्रय के सम्बन्ध में अधिक भुगतान को स्वीकार किया और कहा (नवम्बर 2022) कि उसने क्र. सं. 1 एवं 3 के सम्बन्ध में वसूली प्रमाण पत्र निर्गत कर दिए हैं तथा क्र. सं. 4 के सम्बन्ध में एडीएम (एलए) से आवश्यक कार्रवाई करने का अनुरोध किया है। क्र. सं. 2 के सम्बन्ध में, यीडा ने कहा कि राजस्व अभिलेख (सीएच-41 एवं 45) के अनुसार खसरा संख्या 507 का क्षेत्रफल 1.7039 हेक्टेयर है, जबकि वर्तमान खतौनी के अनुसार खसरा संख्या 507 का क्षेत्रफल 1.5280 हेक्टेयर है। यीडा ने अग्रेतर कहा कि उसने सब-डिवीजनल मजिस्ट्रेट, सदर, गौतम बुद्ध नगर से राजस्व अभिलेख (सीएच-41 एवं 45) के अनुसार खतौनी में क्षेत्रफल को सही करने और शुद्धि पत्र/सुधार पर्ची की एक प्रति प्रदान करने का अनुरोध किया (अक्टूबर 2022) है।

क्र. सं. 2 पर भूमि के क्रय के सम्बन्ध में उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यीडा ने खतौनी[28] के अनुसार गाटा/खसरा के क्षेत्रफल से अधिक भूमि क्रय/अर्जित की थी। अग्रेतर, विभिन्न माध्यमों से अर्जित भूमि का एकीकृत डाटाबेस अभी भी नहीं बनाया गया है (सितम्बर 2022)।

संस्तुति संख्या 8

(i) यीडा को विभिन्न माध्यमों से अपने द्वारा अर्जित सभी भूमि का खसरा-वार डाटाबेस बनाना चाहिए और आवधिक भूमि लेखापरीक्षा भी करनी चाहिए।

(ii) पहले से अर्जित भूमि के क्रय पर दोहरे भुगतान के लिए उत्तरदायित्व तय करने की आवश्यकता है।

[28] जैसा कि डब्लूडब्लूडब्लू[डॉट]भूलेख[डॉट]जीओवी[डॉट]इन पर उपलब्ध है।

सीधे क्रय के माध्यम से क्रय की गयी भूमि का दाखिल-खारिज नहीं किया गया

3.8.2 दाखिल-खारिज मौजूदा स्वामी से नए स्वामी में स्वामित्व का परिवर्तन है जब सम्पत्ति विक्रय या हस्तांतरित की जाती है। किसी सम्पत्ति का दाखिल-खारिज करवाकर नया मालिक सम्पत्ति को राजस्व विभाग के अभिलेखों में अपने नाम पर दर्ज करवाता है।

लेखापरीक्षा ने विस्तृत जाँच के लिए चुने गए सीधे क्रय के 525 प्रकरणों में दाखिल-खारिज की स्थिति की जाँच की और पाया कि 149 प्रकरणों में जहाँ यीडा ने नवम्बर 2008 से जुलाई 2021 के दौरान विक्रय विलेख (बैनामा) के माध्यम से भूमि क्रय की थी, ऐसी भूमि का स्वामित्व (जुलाई 2022 तक) भूमि राजस्व अभिलेखों के अनुसार भूस्वामियों के पास ही है। अर्जित भूमि का स्वामित्व यीडा के पक्ष में हस्तांतरित नहीं करना यीडा द्वारा क्रय की गयी इन भूमि को अन्य व्यक्तियों को हस्तांतरित करने के जोखिम से भरा था।

लेखापरीक्षा ने अग्रेतर देखा कि 21 प्रकरणों में, यीडा ने उन भूस्वामियों से भूमि क्रय की थी, जिनकी भूमि पहले से ही उनके द्वारा लिए गए ऋण के विरुद्ध बैंकों के पास बंधक थी। यदि यीडा ने भूस्वामियों से भूमि को बंधक रखकर प्राप्त ऋण की स्थिति की जाँच की होती, जिसका विवरण राजस्व अभिलेख में उपलब्ध था, तो इस स्थिति से बचा जा सकता था। अग्रेतर, सात प्रकरणों में यीडा द्वारा भूमि क्रय किये जाने के बाद भूस्वामियों द्वारा बैंकों के पास बंधक रख दिया गया था क्योंकि क्रय की गयी भूमि का यीडा के पक्ष में दाखिल-खारिज नहीं हुआ था।

लेखापरीक्षा द्वारा उन सभी प्रकरणों का विवरण जहाँ दाखिल-खारिज लम्बित है और जहाँ यीडा द्वारा क्रय की गयी भूमि बकाया ऋणों के विरुद्ध बंधक रखी गयी थी माँगे जाने के बावजूद यीडा द्वारा प्रस्तुत नहीं किये गये थे।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि दाखिल-खारिज एक न्यायिक प्रक्रिया है और लम्बित प्रकरणों के दाखिल-खारिज को समयबद्ध तरीके से पूर्ण करने के लिए तहसील सदर और जेवर को पत्र भेजा (मई 2022) गया है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यीडा भूमि के क्रय के नौ माह से 13 वर्ष से अधिक समय व्यतीत हो जाने के पश्चात् भी अपने पक्ष में भूमि का स्वामित्व हस्तांतरित नहीं करा पाया है, जिसके कारण सात प्रकरणों में भूस्वामियों द्वारा भूमि को बैंकों के पास ऋण के बदले बंधक रख दिया गया है। अग्रेतर, लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किए जाने के बाद, यीडा ने बंधक की स्थिति का पता लगाने के लिए बैंकों को पत्र भेजे (नवम्बर 2022) थे। चार प्रकरणों में, बैंकों ने उत्तर दिया था कि भूमि अभी भी बंधक है और ऋण भी बकाया है।

भूमि अर्जन के लिए अग्रिम भुगतान का मिलान नहीं किया गया

3.8.3 जैसा कि **प्रस्तर 3.1.1** में चर्चा की गयी है, एलएए, 1894 के प्रावधानों के अन्तर्गत भूमि अर्जन के प्रकरण में यीडा भूस्वामियों को देय प्रतिकर की

धनराशि चरणबद्ध तरीके से अर्जन शुल्क के साथ एडीएम (एलए) के पास जमा करता है। एडीएम (एलए) के पास जमा की गयी धनराशि और उसके सापेक्ष वितरित/समायोजित की गयी धनराशि का समय-समय पर मिलान किया जाना चाहिए तथा अतिरिक्त जमा धनराशि की वापसी के लिए प्रयास किये जाने चाहिए।

जीनीडा के भूमि अर्जन प्रभाग की प्रबंधन सूचना प्रणाली, जिसे यीडा द्वारा अंगीकृत[29] किया गया है, में भी वित्तीय अभिलेखों में आवश्यक प्रविष्टि पारित करने के साथ-साथ एडीएम (एलए) के साथ भूमि अभिलेखों के मिलान पर एक मासिक प्रतिवेदन प्रस्तुत करने का प्रावधान है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि एडीएम (एलए) के पास जमा धनराशि का आवधिक मिलान करने के स्थान पर, यीडा ने जिला गौतम बुद्ध नगर के गाँवों के सम्बन्ध में आज तक (सितम्बर 2022) मात्र दो अवसरों[30] पर मिलान किया था। 31 मार्च 2021 तक के मिलान के अनुसार, एडीएम (एलए) के पास ₹ 178.79 करोड़ की धनराशि पड़ी थी। परंतु यीडा द्वारा उक्त अधिक जमा धनराशि की वापसी के लिए कोई प्रयास नहीं किये गये थे जबकि सभी प्रकरणों में भूमि अर्जन की कार्यवाही पूर्ण हो चुकी थी जिसके परिणामस्वरूप यीडा की निधियाँ उक्त सीमा तक अवरुद्ध थीं।

अग्रेतर, जिला बुलंदशहर, अलीगढ़, मथुरा, हाथरस और आगरा के गाँवों के सम्बन्ध में भुगतान की गयी धनराशि का मिलान यीडा द्वारा आज तक (अप्रैल 2022) नहीं किया गया है। परिणामस्वरूप, यीडा एडीएम (एलए) के पास पड़ी धनराशि का पता लगाने में विफल रहा, अतः जमा की गयी अधिक धनराशि, यदि कोई हो, की वापसी के लिए कार्रवाई आरम्भ नहीं कर सका।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि गौतम बुद्ध नगर के सम्बन्ध में 31 मई 2014 एवं 31 मार्च 2021 को एडीएम (एलए) के पास जमा धनराशि का मिलान किया गया था और मिलान के सम्बन्ध में सूचित करने के लिए एडीएम (एलए) गौतम बुद्ध नगर को पत्र भेजा (नवम्बर 2022) गया है।

उत्तर लेखापरीक्षा परिणाम की पुष्टि करता है कि यीडा द्वारा आवधिक मिलान नहीं किया गया था। इसके अतिरिक्त, जमा की गयी अधिक धनराशि की वापसी प्राप्त नहीं करने के कारण और/अथवा इस सम्बन्ध में उसके द्वारा किये गये प्रयासों को यीडा द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया था।

संस्तुति संख्या 9

(i) यीडा द्वारा अनुवर्ती तंत्र को सुदृढ़ किया जाना चाहिए ताकि अर्जित भूमि का बिना किसी विलम्ब के दाखिल-खारिज किया जा सके और भूमि अर्जन के

[29] यीडा ने 10 सितम्बर 2007 को आयोजित अपनी 16वीं बोर्ड बैठक में जीनीडा की नियमावली/ कार्य पद्धतियों को अंगीकृत करने का निर्णय लिया था।

[30] पहला मिलान 31 मई 2014 की स्थिति का किया गया था और दूसरा मिलान 31 मार्च 2021 की स्थिति का किया गया था।

लिए भुगतान किये गये अग्रिम भुगतान का समय-समय पर मिलान किया जा सके।

(ii) क्रय की गयी भूमि के दाखिल-खारिज में अत्यधिक विलम्ब और बंधक रखी गयी भूमि के क्रय के लिए उत्तरदायित्व तय किया जाना चाहिए और उत्तरदायी कर्मचारियों के विरुद्ध कार्रवाई की जानी चाहिए।

निष्कर्ष

यीडा ने भूमि के अर्जन के लिए अपने प्रस्तावों को निरपवाद रूप से अर्जेंसी क्लॉज को एक प्रथागत और मानक औचित्य के आधार पर लागू करते हुए अग्रेषित किया, जो अर्जेंसी क्लॉज को लागू करने के लिए स्वीकार्य औचित्य प्रदान नहीं करता था। यीडा ने अर्जन की कार्यवाही में विलम्ब के कारण अतिरिक्त व्यय किया। अग्रेतर, अर्जेंसी क्लॉज के अकारण प्रयोग के परिणामस्वरूप भूमि अर्जन की कार्यवाही कालबाधित हो जाने के कारण यीडा को हानि हुई। सरकारी भूमि के पुनर्ग्रहण के लिए भुगतान उच्च दरों पर किया गया था जिसके परिणामस्वरूप अधिक भुगतान हुआ। यीडा ने बिना किसी रूपरेखा के आवश्यकता से अधिक भूमि क्रय की, जिसके परिणामस्वरूप निधियाँ अवरुद्ध हुईं और भूस्वामियों को अनुचित लाभ हुआ। यीडा ने उन गाँवों में भूमि के अर्जन के लिए प्रस्ताव भेजे जो महायोजना (चरण-I) 2031 के अन्तर्गत सम्मिलित नहीं थे और वह भी धन की उपलब्धता सुनिश्चित किये बिना, जिसके परिणामस्वरूप भूमि अर्जन की कार्यवाही वापस लेने के कारण हानि हुई। कुछ प्रकरणों में ऋण के सापेक्ष बैंकों के पास बंधक रखी गयी भूमि का भी क्रय किया गया। भूमि का दाखिल-खारिज सुनिश्चित करने में विफलता एवं भूमि अर्जन के लिए भुगतान किये गये अग्रिम का मिलान नहीं करना भी पाया गया।

अध्याय-IV

परिसम्पत्तियों का विकास और निर्माण

अध्याय-IV

परिसम्पत्तियों का विकास और निर्माण

यीडा अपने स्वयं के निधि से ठेकेदारों के माध्यम से अपने औद्योगिक विकास क्षेत्र में विकास और निर्माण गतिविधियों को निष्पादित करता है। महायोजना 2031 के अनुसार, यीडा को 2021 तक 19,575 हेक्टेयर भूमि विकसित करने की आवश्यकता थी, लेकिन ठेकेदारों को बाधा मुक्त भूमि की उपलब्धता सुनिश्चित नहीं करने, किसानों के आंदोलन आदि के कारण यह आवश्यक आधारभूत सुविधाओं को पूरा नहीं कर सका।

वार्षिक योजनाएं तैयार न होने के कारण विकास और निर्माण गतिविधियों के लिए बजट आवंटन का उपयोग करने में विफलता, उच्च दरों पर ठेके प्रदान करना, वास्तुविदों का अनुचित पक्षपात, ठेकेदारों से परफॉरमेंस गारंटी की कम वसूली आदि जैसी प्रणाली और प्रक्रियाओं में कमियां थीं।

यीडा सड़कों के निर्माण के लिए इंडियन रोड कांग्रेस के दिशा-निर्देशों का पालन करने में विफल रहा, जिसके परिणामस्वरूप कई कमियाँ जैसे सरफेस ड्रेसिंग और सील कोट का औचित्य रहित निष्पादन, इंटरलॉकिंग कंक्रीट ब्लॉक पेवमेंट के निर्माण में अनिर्धारित सामग्री का उपयोग, ग्रैनुलर बेस पर सेमी डेंस बिटुमिनस कंक्रीट का अस्वीकार्य उपयोग आदि और फलस्वरूप परिहार्य व्यय हुआ।

यीडा ने ठेकेदारों के बिलों से सांविधिक देयों की कम कटौती की और एन्वॉयरन्मेंटल क्लियरेंस प्राप्त नहीं करने के कारण सार्वजनिक हित की रक्षा करने में विफल रहा।

प्रस्तावना

4.1 भूमि अर्जन के बाद, यीडा इस प्रकार अधिग्रहीत भूमि पर विकास गतिविधियाँ निष्पादित करता है जिसमें सड़कों, नालियों, जल आपूर्ति प्रणाली, सीवरेज प्रणाली, विद्युतीकरण कार्य और बागवानी का निर्माण के कार्य सम्मिलित हैं। यह अपने औद्योगिक विकास क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले गाँवों में ग्राम विकास गतिविधियों यथा गाँव की सड़कें, नालियों आदि के निर्माण कार्यों को भी निष्पादित करता है। इसके अतिरिक्त, यह अपने औद्योगिक विकास क्षेत्र में सेवाओं और सुविधाओं के अनुरक्षण से सम्बन्धित कार्यों को निष्पादित करता है। यीडा आवंटन के लिए विभिन्न श्रेणियों जैसे आवासीय, वाणिज्यिक, ग्रुप हाउसिंग, संस्थागत, औद्योगिक, आदि के भूखण्ड/परिसम्पत्तियाँ भी विकसित करता है और विभिन्न आय वर्ग के लोगों के लिए आवासों का निर्माण करता है। उपरोक्त सभी गतिविधियाँ यीडा द्वारा ठेकेदारों के माध्यम से अपने स्वयं की निधि से की जाती है।

गतिविधि प्रक्रिया

4.1.1 विकास और निर्माण गतिविधियों के निष्पादन के लिए यीडा द्वारा अपनाई गई प्रक्रिया को नीचे **चार्ट 4.1** में दर्शाया गया है:

चार्ट 4.1: विकास और निर्माण गतिविधियों के निष्पादन की प्रक्रिया



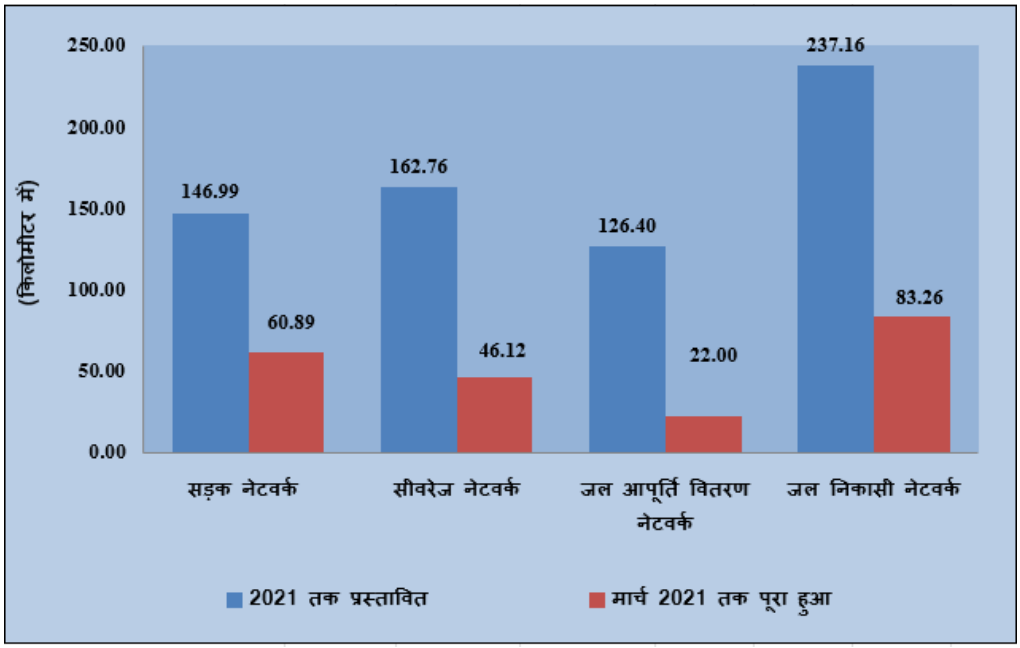
स्रोत: जीनीडा के परियोजना प्रभाग की कार्य प्रक्रिया जिसे यीडा द्वारा अपनाया गया है

विकास गतिविधियों की स्थिति

4.1.2 महायोजना (चरण-I) 2031 दो स्तरों में क्षेत्र के विकास को प्रस्तावित करता है अर्थात, पहला स्तर 2021 तक और अगला स्तर 2031 तक। महायोजना के अनुसार 2031 तक विकसित/नगरीकृत किया जाने वाला कुल क्षेत्रफल 24,739.01 हेक्टेयर है, जिसमें से 19,575.12 हेक्टेयर (79 प्रतिशत) को 2021 तक विकसित/नगरीकृत करने का प्रस्ताव था।

वर्ष 2021 तक सम्बन्धित गतिविधि महायोजना के अनुसार यीडा द्वारा कार्यान्वित की जाने वाली और वास्तव में मार्च 2021 तक पूर्ण की गई विभिन्न आधारभूत सुविधाओं/सेवाओं यथा जल आपूर्ति, सीवरेज, जल निकासी और सड़कों की तुलना नीचे **चार्ट 4.2** में दर्शाया गया है:

चार्ट 4.2: मार्च 2021 तक पूर्ण की गई आधारभूत सुविधाओं/सेवाओं का विवरण



स्रोत: यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

उपरोक्त से, यह देखा जा सकता है कि यीडा मार्च 2021 तक आवश्यक आधारभूत सुविधाओं/सेवाओं का केवल 17 से 41 प्रतिशत पूरा कर सका। अवस्थापना सुविधाओं के विकास में विलंब के कारण आवंटियों को आवंटित भूखण्ड हस्तगन में विलंब हुआ और तत्पश्चात परियोजनाओं को क्रियाशील बनाने के लिए समय विस्तार प्रदान किया गया।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि क्षेत्र का विकास नहीं होने का मुख्य कारण किसानों द्वारा अतिरिक्त प्रतिकर की मांग के लिए कानूनी वाद/जन आन्दोलन थी।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यीडा ने अनुचित आधारों (जैसा कि **प्रस्तर 3.5.1** में चर्चा की गई है) पर अर्जन के लगभग सभी प्रकरणों में निर्पवाद रूप से अर्जेन्सी क्लॉज लागू किया था जिसके कारण कानूनी वाद/न्यायालयों द्वारा स्थगन आदेशों और किसानों के आंदोलन हुए। अगर यीडा ने अर्जेन्सी क्लॉज़ को लागू करने से पहले उचित आकलन किया होता, तो कानूनी वाद और किसानों के आंदोलन के कारण उत्पन्न बाधाओं और विकास गतिविधियों के कार्यान्वयन में होने वाली देरी से बचा जा सकता था।

लेखापरीक्षा आच्छादन

4.2 यीडा ने विकास और निर्माण कार्यों के निष्पादन के लिए 2009-10[1] से 2020-21 की अवधि के दौरान ₹ 2,783.18 करोड़ के 933 अनुबंध किए। लेखापरीक्षा ने स्ट्रैटिफाइड रैंडम सैम्पलिंग के आधार पर विस्तृत जाँच के लिए ₹ 1,007.22 करोड़ के मूल्य की 148 अनुबन्धों का चयन किया।

नमूने में लिए गए 148 अनुबंधों में से लेखापरीक्षा ने ₹ 693.65 करोड़ मूल्य के 99 अनुबंधों [2] की जाँच की जो कुल अनुबन्ध मूल्य का 25 प्रतिशत था। लेखापरीक्षा अवधि अक्टूबर 2021 से अप्रैल 2022 तक के दौरान यीडा द्वारा 49 अनुबंधों से सम्बन्धित अभिलेख प्रस्तुत नहीं किए गए।

यीडा ने कहा (नवम्बर 2022) कि शेष अभिलेख लेखापरीक्षा को प्रस्तुत किए जाएंगे। इन अभिलेखों की जाँच यीडा की आगामी लेखापरीक्षा में की जाएगी।

लेखापरीक्षा परिणाम

4.3 यीडा द्वारा विकास और निर्माण गतिविधियों के कार्यान्वयन से सम्बन्धित लेखापरीक्षा परिणाम, जिन पर आवर्ती प्रस्तरों में चर्चा की गई है, को निम्नानुसार वर्गीकृत किया गया हैः

- प्रणाली और प्रक्रियाओं में कमियाँ ***(प्रस्तर 4.4 से 4.4.8);***

---

[1] वर्ष 2009-10 से पहले विकास और निर्माण कार्यों के लिए कोई अनुबंध नहीं किया गया था।

[2] 59 सिविल कार्य (39 पूर्ण और 20 कार्य-प्रगति में), 15 इलेक्ट्रिकल और मैकेनिकल कार्य (नौ पूर्ण और छः कार्य-प्रगति में) और 25 बागवानी कार्य (19 पूर्ण और छः कार्य-प्रगति में) हैं।

- इण्डियन रोड कांग्रेस के दिशा-निर्देशों का उल्लंघन ***(प्रस्तर 4.5 से 4.5.5);*** और
- सांविधिक प्रावधानों का अनुपालन न किया जाना ***(प्रस्तर 4.6 से 4.6.5)***।

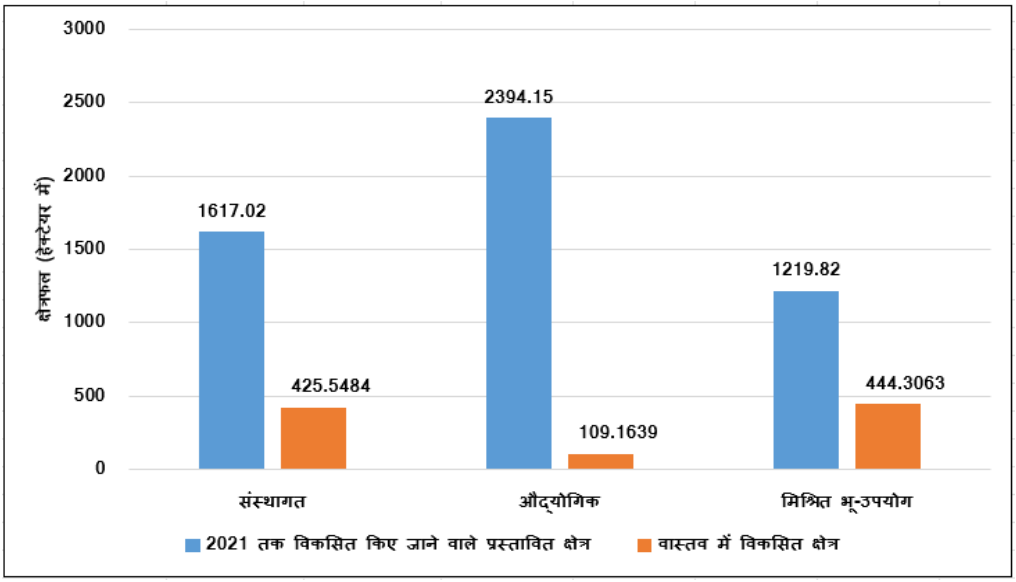
प्रणाली और प्रक्रियाओं में कमियाँ

4.4 लेखापरीक्षा ने विकास और निर्माण गतिविधियों के क्रियान्वयन में यीडा द्वारा अपनाई गई प्रणाली और प्रक्रियाओं में कई कमियों को देखा, जिन पर अनुवर्ती प्रस्तरों में विस्तार से चर्चा की गई है।

विभिन्न भू-उपयोग क्षेत्रों के विकास के लक्ष्य प्राप्त नहीं हुए

4.4.1 महायोजना (चरण I) 2031 के अनुसार 2021 तक संस्थागत, औद्योगिक और मिश्रित भू-उपयोग क्षेत्रों के लिए यीडा द्वारा विकसित किए जाने वाले प्रस्तावित क्षेत्रफल की तुलना में इसके द्वारा अनुमानित विकसित क्षेत्रफल[3] को नीचे **चार्ट 4.3** में दर्शाया गया है:

चार्ट 4.3: यीडा द्वारा विकसित क्षेत्रफल के सापेक्ष 2021 तक प्रस्तावित विकसित क्षेत्रफल



स्रोत: यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

यीडा 2021 तक संस्थागत, औद्योगिक और मिश्रित भू-उपयोग क्षेत्रों के लिए विकसित किए जाने वाले क्षेत्रफल का केवल पाँच से 36 प्रतिशत ही विकसित कर सका।

उपरोक्त चार्ट से, यह स्पष्ट है कि यीडा 2021 तक संस्थागत, औद्योगिक और मिश्रित भू-उपयोग के लिए विकसित किए जाने वाले क्षेत्रफल का केवल पाँच से 36 प्रतिशत ही विकसित कर सका। लेखापरीक्षा ने देखा कि महायोजना (चरण-I) 2031 के अनुसार विभिन्न भू-उपयोग क्षेत्रों के विकास के लक्ष्य को प्राप्त करने में यीडा की विफलता के मुख्य कारण अर्जित भूमि के सम्बन्ध में कानूनी वाद/जन आन्दोलन, विकास गतिविधियों को पूर्ण करने में देरी और

[3] विभिन्न भू-उपयोगों के लिए यीडा द्वारा विकसित क्षेत्रफल के विवरण के अभाव में, लेखापरीक्षा ने उन भूखण्डों के क्षेत्रफलों को जिसके लिए चेकलिस्ट जारी की गई है, को शुद्ध विकसित क्षेत्रफल माना है और फिर यीडा द्वारा अनुमानित विकसित क्षेत्रफल पर पहुंचने के लिए शुद्ध विकसित क्षेत्रफल को विक्रय योग्य क्षेत्रफल प्रतिशत द्वारा विभाजित किया गया है।

महायोजना (चरण-I) 2031 के पहले स्तर के विकास के लिए प्रस्तावित भूमि का संपूर्ण अर्जन नहीं करना था ।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि नियोजित क्षेत्र को विकसित नहीं करने के मुख्य कारण अतिरिक्त प्रतिकर के लिए किसानों का आंदोलन और कानूनी वाद और अर्जित भूमि के सम्बन्ध में न्यायालयों के स्थगन आदेश थे। इसमें आगे कहा गया है कि किसानों को अतिरिक्त प्रतिकर के भुगतान की अनुमति देने के माननीय सर्वोच्च न्यायालय के 19 मई 2022 के निर्णय के बाद किसानों द्वारा बाधा को दूर किया गया है और विकास कार्य पूर्ण किया जा रहा है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यीडा ने अनुचित आधार पर अर्जन के लगभग सभी प्रकरणों में निर्पवाद रूप से अर्जेन्सी क्लॉज लागू किया था (जैसा कि **प्रस्तर 3.5.1** में चर्चा की गई है) जिसके कारण कानूनी वाद/न्यायालयों द्वारा स्थगन आदेश और किसानों के आंदोलन हुए। अगर यीडा ने अर्जेन्सी क्लॉज को लागू करने से पहले उचित आंकलन किया होता, तो कानूनी वाद और किसानों के आंदोलन के कारण उत्पन्न बाधाओं और इसके परिणामस्वरुप भूमि के विकास में होने वाली देरी से बचा जा सकता था।

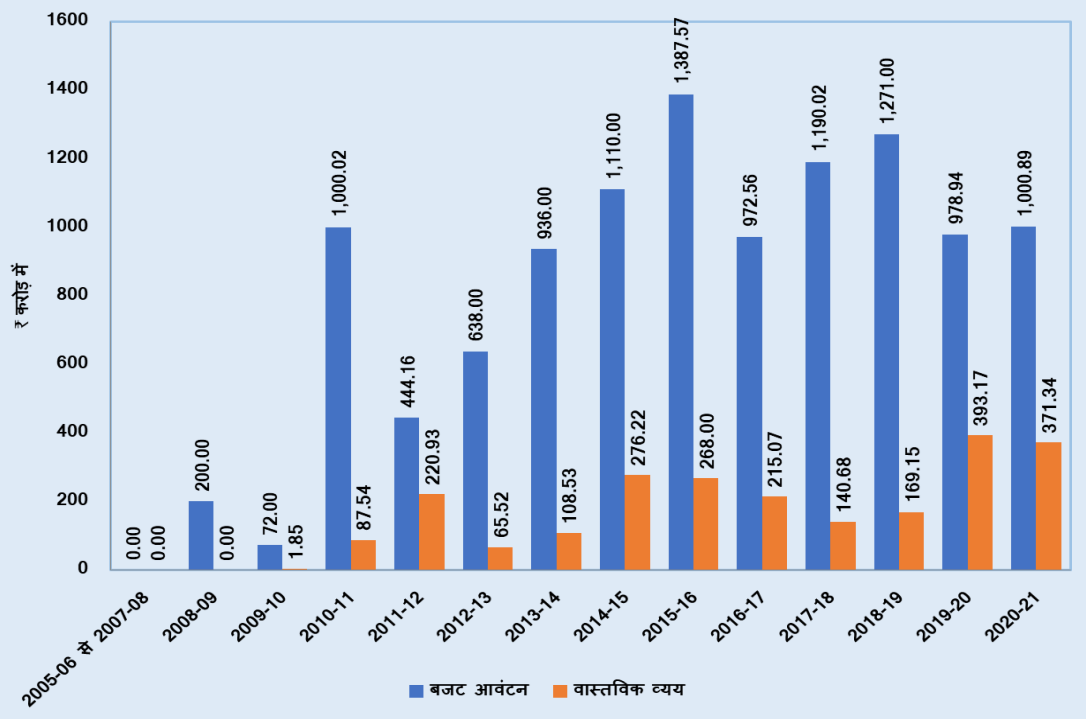
वार्षिक योजना तैयार नहीं की गई

4.4.2 शहरी विकास मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा निर्गत (जनवरी 2015) शहरी और क्षेत्रीय विकास योजना नियमन और परिपालन (यूआरडीपीएफआई) दिशा-निर्देश में प्रावधान है कि स्थानीय प्राधिकरण प्रत्येक वित्तीय वर्ष में एक वार्षिक योजना तैयार करेगा। वार्षिक योजना में नई और चल रही परियोजनाओं का विवरण होगा जिन्हें स्थानीय प्राधिकरण आवश्यक वित्तीय संसाधन जुटाने और अपने प्रदर्शन की अनुश्रवण के लिए वित्तीय वर्ष के दौरान लागू करने का प्रयोजन रखता है। अतः वार्षिक योजना बजटीय प्रक्रिया के साथ एक महत्वपूर्ण कड़ी के रूप में कार्य करती है और विकास/महायोजना तथा विभिन्न परियोजनाओं की प्रगति की अनुश्रवण करने के लिए एक तंत्र भी प्रदान करती है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा ने ऐसी वार्षिक योजनाएं तैयार नहीं की हैं जिनमें नई और चल रही परियोजनाओं का विवरण सम्मिलित हो, जिन्हें यह पिछले वर्ष के भौतिक और वित्तीय प्रदर्शन और अनुमोदित महायोजना में निहित प्राथमिकताओं, नीतियों और प्रस्तावों को ध्यान में रखते हुए वित्तीय वर्ष में लागू करने का प्रयोजन रखते हों। इसके परिणामस्वरूप वार्षिक बजट में विकास और निर्माण कार्यों के कार्यान्वयन के लिए निधियों का आवंटन किया गया और बिना किसी वैज्ञानिक आधार के कार्यों को सौंपा गया।

वर्ष 2005-06 से 2020-21 की अवधि के दौरान विकास और निर्माण कार्यों के लिए निधियों का वर्ष-वार आवंटन और इसके उपयोग को नीचे **चार्ट 4.4** में दर्शाया गया हैः

चार्ट 4.4: विकास और निर्माण कार्यों के लिए निधियों का वर्ष-वार आवंटन और उपयोग



स्रोत: 2005-06 से 2021-22 की अवधि के लिए यीडा का वार्षिक बजट

उपरोक्त चार्ट से यह देखा जा सकता है कि 2008-09 से 2020-21 की अवधि के दौरान, यीडा किसी भी वर्ष में आवंटित निधियों का पूर्ण उपयोग नहीं कर सका और आवंटित निधियों का उपयोग केवल शून्य और 50 प्रतिशत के बीच रहा।

यीडा ने वार्षिक योजनाएं तैयार नहीं की जिसके परिणामस्वरूप आवंटित निधियों का कम उपयोग हुआ और साथ ही ₹ 132.88 करोड़ की अधूरी परियोजनाओं पर व्यय की गई निधि अवरुद्ध हुई।

इसके अतिरिक्त, लेखापरीक्षा में जाँच किए गए 99 अनुबंधों में से, 17 अनुबंधों के अन्तर्गत कार्य, जो कि मार्च 2010 से जनवरी 2021 की अवधि के दौरान दिए गए थे, पूर्ण होने की निर्धारित तिथि के बाद तीन माह से 10 वर्ष बीत जाने के बाद (अप्रैल 2022 तक) भी अधूरे पड़े थे। अब तक (अप्रैल 2022) इन अधूरे कार्यों पर यीडा द्वारा ₹ 132.88 करोड़ का व्यय किया गया था। क्योंकि, पूर्वोक्त अनुबंधों के अन्तर्गत निष्पादित कार्यों (सडकें, सीवरेज, जल आपूर्ति, जल निकासी, आदि) की प्रकृति ऐसी थी कि सभी कार्य के सम्पूर्ण होने पर ही कार्य पूर्ण रूप से उपयोगी हो पायेगा, यीडा की ₹ 132.88 करोड़ की निधियाँ अवरुद्ध हो गईं **(परिशिष्ट-4.1)** और कार्यों का अभीष्ट उद्देश्य भी पूर्ण नहीं हुआ।

लेखापरीक्षा ने देखा कि आवंटित निधियों का कम उपयोग और कार्यों के अपूर्ण रहने का मुख्य कारण कानूनी वाद और किसानों के आंदोलन के कारण ठेकेदारों को बाधा मुक्त भूमि की उपलब्धता सुनिश्चित किए बिना निधियों का आवंटन और कार्यों को प्रदान करना था। पिछले वर्ष के भौतिक और वित्तीय प्रदर्शन को ध्यान में रखते हुए तैयार की गई एक वार्षिक योजना में बाधा मुक्त भूमि की उपलब्धता पर विचार करने के बाद वैज्ञानिक पद्धति से निधियों का आवंटन और कार्य प्रदान करना सुनिश्चित किया गया होता, तो आवंटित निधियों का

पर्याप्त उपयोग सुनिश्चित होता और अधूरे पड़े कार्यों के कारण निधियाँ अवरुद्ध न रहती।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि विकास कार्यों जैसे सीवरेज, जल निकासी, सडकें, विद्युतीकरण, आदि का वार्षिक नियोजन इसके द्वारा किया गया था। निविदाएं केवल स्वीकृत बजट के आधार पर आमंत्रित की गई थीं और कार्यों का अनुश्रवण परियोजना विभाग द्वारा प्रगति रिपोर्ट तैयार करके प्रत्येक माह की जाती थी। यह आवंटित निधियों का पूरी तरह से उपयोग नहीं कर सका क्योंकि भूस्वामियों और अतिरिक्त मुआवजे/प्रतिकर की मांग को लेकर किसानों के आंदोलन द्वारा विभिन्न अदालतों में कानूनी वाद के कारण कार्यों में बाधा उत्पन्न हुई थी। इसने आगे कहा कि कार्यों को पूरा करने के लिए इसके द्वारा प्रयास किए जा रहे हैं।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि वार्षिक योजनाओं के अभाव में, यीडा ने बाधा मुक्त भूमि की उपलब्धता और पूर्ववर्ती वर्ष में परियोजनाओं के प्रदर्शन/प्रगति का आंकलन किए बिना निधियाँ आवंटित की और कार्य प्रदान किये जिसके परिणामस्वरूप एक तरफ आवंटित निधियों का कम उपयोग हुआ और दूसरी तरफ अधूरी परियोजनाओं पर व्यय की गई निधियाँ अवरुद्ध हुईं।

संस्तुति संख्या 10

यीडा को महायोजना के अनुसार विकासात्मक परियोजनाओं के कार्यान्वयन में निधियों का प्रभावी अनुश्रवण और उपयोग के लिए एक वार्षिक योजना तैयार करनी चाहिए।

आगणनों को विस्तृत डिजाइनों के आधार पर तैयार नहीं किया गया

4.4.3 सीपीडब्ल्यूडी वर्क्स मैनुअल, 2007[4] के क्लॉज 422(2) में प्रावधान है कि किसी परियोजना/कार्य का आगणन व्यापक, पूर्ण विवरण से समर्थित, और जहाँ आवश्यक हो, ड्राइंग और डिजाइन गणनाओं पर आधारित होना चाहिए। यीडा का परियोजना विभाग सीपीडब्ल्यूडी वर्क्स मैनुअल के आधार पर आगणन तैयार करता है।

लेखापरीक्षा ने लेखापरीक्षा द्वारा जाँच किए गए पाँच अनुबंधों[5] (अगस्त 2013 से अक्टूबर 2014) में देखा कि बहुमंजिला आवासीय अपार्टमेंटों के निर्माण के लिए स्टील सुदृढीकरण के लिए अनुमानित मात्रा की गणना, विस्तृत डिजाइनों के आधार पर नहीं अपितु, प्रबलित सीमेंट कंक्रीट कार्य की अनुमानित मात्रा के प्रतिशत के रूप में की गई थी। परिणामस्वरूप, कार्यों के कार्यान्वयन में स्टील सुदृढीकरण की वास्तविक मात्रा, चार कार्यों में 51 प्रतिशत से 55 प्रतिशत और

[4] यीडा ने प्रशासनिक और वित्तीय शक्तियों से सम्बन्धित प्रावधानों को छोड़कर कार्यों के निष्पादन के लिए सीपीडब्ल्यूडी वर्क्स मैनुअल 2007 के प्रावधानों का पालन करने का निर्णय लिया (28 अप्रैल 2010)।

[5] लेखापरीक्षा द्वारा जाँच किये गए आठ अनुबंधों में से।

एक कार्य में छः प्रतिशत तक की वृद्धि[6] हुई। जिससे कार्य के कार्यान्वयन के दौरान अनुमानित लागत से, व्ययों में ₹ 7.61 करोड़ की वृद्धि हुई, जैसा कि **परिशिष्ट-4.2** में वर्णित है।

इस प्रकार, यीडा विस्तृत डिजाइनों के आधार पर आगणन तैयार नहीं करने के कारण आगणनों में सटीक मात्रा को सम्मिलित करने में विफल रहा। परिणामस्वरूप, प्रतिस्पर्धी बोली के माध्यम से ऐसी अधिक मात्राओं के सम्बन्ध में कोई मूल्य खोज नहीं की गई। साथ ही, इसके परिणामस्वरूप ठेकेदारों द्वारा परफॉरमेंस सिक्यूरिटी कम जमा हुई क्योंकि परफॉरमेंस सिक्यूरिटी अनुबंधित धनराशि पर प्राप्त की जाती है जबकि वास्तविक मात्रा जिस पर भुगतान किया गया था, अनुमानित मात्रा से अधिक थी।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि स्टील सुदृढीकरण की मात्रा निर्धारित मानकों के अनुसार प्रदान की गई थी। हालाँकि, कार्य स्थल को सेक्टर-18 से बदलकर सेक्टर-22डी कर दिया गया था और भूमि की भार वहन क्षमता, गुणवत्ता और भूकंपीय जोन-4 जैसे कारकों को ध्यान रखते हुए संरचनात्मक डिजाइन तैयार किए गए थे, जिसके परिणामस्वरूप निष्पादित मात्राओं में भिन्नता हुई। इसके अतिरिक्त, अनुबंधों के अन्तर्गत अतिरिक्त फ्लैटों का निर्माण किया गया।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि लेखापरीक्षा द्वारा जाँच किए गए बहुमंजिला आवासीय अपार्टमेंटों के निर्माण के लिए अन्य तीन अनुबंधों में, यीडा ने विस्तृत डिजाइनों के आधार पर स्टील सुदृढीकरण की अनुमानित मात्रा की गणना की थी, जबकि उपरोक्त पाँच अनुबंधों में, इसने स्टील सुदृढीकरण की अनुमानित मात्रा की गणना विस्तृत डिजाइनों के आधार पर करके प्रबलित सीमेंट कंक्रीट कार्य के प्रतिशत के रूप में की थी। इसके अतिरिक्त, स्थलों में बदलाव के कारण स्टील की खपत में वृद्धि के लिए कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया था। इसके अतिरिक्त, लेखापरीक्षा ने अनुबंधों के अन्तर्गत निर्मित अतिरिक्त फ्लैटों को ध्यान में रखते हुए, मात्रा में भिन्नता और व्ययों में परिणामी वृद्धि की गणना की है।

बढ़ी हुई औचित्यपूर्ण लागत के कारण उच्चतर दरों पर कार्य प्रदान करना

4.4.4 सीपीडब्ल्यूडी वर्क्स मैनुअल, 2007 के क्लॉज 19.4.3 में प्रावधान है कि निविदा स्वीकार करने वाले प्राधिकारी को निविदाओं को स्वीकृत करने से पहले दरों की तर्कसंगतता के बारे में स्वयं को संतुष्ट करना होगा। मैनुअल का क्लॉज 19.4.3.1 आगे यह भी प्रावधान करता है कि निविदा प्रस्तुत करने की अंतिम तिथि को प्रचलित बाजार दरों के आधार पर, निविदा खोलने से पहले दरों की तर्कसंगतता की जाँच करने के लिए औचित्य विवरण तैयार किया जाएगा। दरों के औचित्य को तैयार करने की विधि में श्रम, सामग्री, ढुलाई आदि के बाजार दरों को लेकर दरों का विस्तृत विश्लेषण तैयार करना सम्मिलित है।

[6] अनुबंधों के अन्तर्गत निर्मित अतिरिक्त फ्लैटों को ध्यान में रखते हुए ।

औचित्यपूर्ण लागत की गणना 11 केवी एक्सएलपीई केबलों की 21 प्रतिशत उच्चतर दरों को ध्यान रखते हुए की गई थी, जिसके परिणामस्वरूप ₹ 1.56 करोड़ का अतिरिक्त व्यय हुआ।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा ने भूमिगत विद्युत लाइनों के निर्माण के लिए चार अनुबंध प्रदान किए (नवम्बर 2013 से फरवरी 2014), जिसमें 11 केवी एक्सएलपीई[7] केबलों की आपूर्ति और बिछाने का काम सम्मिलित था। यीडा द्वारा तैयार औचित्य विवरणों में 11 केवी एक्सएलपीई केबलों[8] की आपूर्ति और बिछाने के काम की दरें उत्तर प्रदेश पावर कॉर्पोरेशन लिमिटेड (यूपीपीसीएल), जो उ.प्र. सरकार के सार्वजनिक क्षेत्र का एक उपक्रम है, द्वारा वर्ष 2013-14 के लिए निर्धारित दरों से 21 प्रतिशत अधिक थीं। परिणामस्वरूप, यीडा द्वारा निर्धारित निविदा स्वीकृति के लिए औचित्यपूर्ण लागत यूपीपीसीएल की दरों के आधार पर परिकलित औचित्यपूर्ण लागत से 18 प्रतिशत से 19 प्रतिशत अधिक थी। चूँकि अनुबंधों के लिए बोलियों को उच्च औचित्यपूर्ण लागत के प्रति मानदण्ड किया गया था, इसलिए अनुबन्ध उच्च दरों पर प्रदान किए गए थे और फलस्वरूप, यीडा ने ₹ 1.56 करोड़ के अतिरिक्त व्यय किये जैसा कि **परिशिष्ट-4.3** में वर्णित है।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि आगणन जीनिडा की दरों की अनुसूची (एसओआर) के आधार पर तैयार किए गए थे। इसमें आगे कहा गया है कि यीडा ने अंतरराष्ट्रीय मानकों की कक्षा-ए श्रेणी की कम्पनियों के उत्पाद को मंजूरी दी है, जबकि यूपीपीसीएल में, अंतरराष्ट्रीय कम्पनियों के साथ-साथ स्थानीय और क्षेत्रीय कम्पनियों के उत्पाद भी प्रचलित हैं जो यूपीपीसीएल को कम दरों पर उत्पादों की आपूर्ति करती हैं। इसके अतिरिक्त, यीडा द्वारा व्यय की गई प्रति इकाई दर यूपीपीसीएल की दरों से 4.53 प्रतिशत कम है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यूपीपीसीएल द्वारा निर्धारित दरें औसत क्रय दरों पर आधारित होती हैं और इस प्रकार प्रचलित बाजार दरों को दर्शाती हैं। इसके अतिरिक्त, विशिष्ट उत्पादों पर यीडा का बल देना भी स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यूपीपीसीएल द्वारा निर्धारित दरें वास्तव में क्रय की गई सामग्रियों की दरों पर आधारित थीं, जो इस बात की पुष्टि करती हैं कि उक्त उत्पाद निर्धारित विनिर्देशों को पूरा करते हैं। इसके अतिरिक्त, यीडा द्वारा गणना की गई यूपीपीसीएल की प्रति इकाई दर भी गलत है क्योंकि इसमें डिस्कॉम[9] द्वारा वसूले गए शुल्क[10] सम्मिलित हैं, जब उनके द्वारा स्वयं कार्य निष्पादित किया जाता है जबकि इन प्रकरणों में यीडा ने ठेकेदारों को एक्सएलपीई केबल की आपूर्ति और बिछाने का कार्य प्रदान किया है।

---

[7] क्रॉस-लिंक्ड पॉलीथीन (एक्सएलपीई), क्रॉस-लिंक के साथ पॉलीथीन (प्लास्टिक का एक प्रकार) का एक रूप है। यह ट्यूबिंग में बनता है और मुख्य रूप से उच्च तनाव (उच्च वोल्टेज) विद्युत केबलों, आदि के इन्सुलेशन हेतु उपयोग किया जाता है।

[8] 11 केवी एक्सएलपीई केबल को बिछाने और आपूर्ति की मद अकेले ही, कार्यों की अनुमानित लागत का 91 प्रतिशत से 93 प्रतिशत तक थी।

[9] विद्युत वितरण कम्पनियाँ।

[10] औजार और संयंत्र शुल्क 1.5 प्रतिशत की दर से और स्थापना और प्रशासन शुल्क 31.50 प्रतिशत की दर से।

निविदा दरों की तुलना पूर्व में स्वीकृत समरूप कार्यों की दरों से न किया जाना

4.4.5 जीनीडा[11] के परियोजना विभाग की कार्य प्रक्रिया (सितम्बर 2007 में यीडा द्वारा अपनाई गई) में प्रावधान है कि निविदा को अंतिम रूप देते समय, निविदा समिति औचित्यपूर्ण दरों के सम्बन्ध में न केवल निविदाओं की जाँच करेगी, परन्तु दरों की तर्कसंगतता की जाँच के लिए पूर्व में समरूप कार्यों के लिए स्वीकृत दरों के साथ निविदा दरों की तुलना भी करेगी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि निविदाओं को अंतिम रूप देते समय, यीडा ने निविदा दरों की तुलना केवल औचित्यपूर्ण दरों के साथ की और निविदा दरों की तुलना पूर्व में समरूप कार्यों के लिए स्वीकृत दरों के साथ नहीं की। परिणामस्वरूप, पाँच प्रकरणों में, निर्माण कार्यों को, समान प्रकृति के कार्यों, जिन्हें उसी दिन या एक दिन पहले प्रदान किया गया था, की दरों की तुलना में पाँच प्रतिशत तक उच्च दरों पर दिए (मई 2010 से जनवरी 2021) गए थे, जिसके परिणामस्वरूप ₹ 1.99 करोड़ का अतिरिक्त व्यय हुआ, जैसा कि **परिशिष्ट-4.4** में वर्णित है।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि केंद्रीय सतर्कता आयोग (सीवीसी) के दिशा-निर्देशों में, पिछली निविदा दरों को ध्यान में रखते हुए सबसे कम निविदाकर्ता के साथ वार्ता का कोई प्रावधान नहीं है और प्रदान की गई दरें औचित्यपूर्ण दरों से कम थीं।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि कार्य प्रक्रिया में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि निविदा दरों की तुलना पूर्व में स्वीकृत समरूप कार्यों की दरों से की जाएगी। इसके अतिरिक्त, यीडा ने स्वयं कई प्रकरणों में सबसे कम निविदाकर्ता के साथ वार्ता की थी। इसके अतिरिक्त, केन्द्रीय सतर्कता आयोग के दिशा-निर्देशों[12] में भी यह उल्लेख है कि, कतिपय अपवादात्मक स्थितियों को छोड़कर, जिनमें ऐसी वार्ताओं का औचित्य और ब्यौरा विधिवत रूप से प्रविष्ट किया जाता है और बिना समय गवाएं प्रलेखित किया जाता है, सबसे कम निविदादाता के साथ निविदा के बाद कोई वार्ता नहीं होनी चाहिए।

वास्तुशिल्पीय कार्यों को उच्च दर पर प्रदान करना

4.4.6 उत्तर प्रदेश राजकीय निर्माण निगम लिमिटेड (यूपीआरएनएन), जो निर्माण कार्यों में लगी उ.प्र. सरकार की एक कंपनी है, परियोजना की कुल लागत के 1.5 प्रतिशत (सेवा कर सहित) के शुल्क पर व्यापक वास्तुशिल्पीय परामर्श प्रदान करने के लिए वास्तुशिल्पीय फर्मों की नियुक्ति करती है। इसके अतिरिक्त, पुनरावर्ती कार्यों के प्रकरण में दोहराव के लिए निर्धारित फार्मूले[13] के अनुसार देय शुल्क को समायोजित किया जाता है।

---

[11] यीडा द्वारा 10 सितम्बर 2007 को आयोजित अपनी 16 वीं बोर्ड बैठक में अंगीकृत किया।

[12] परिपत्र सं. 4/3/07 दिनांक 3 मार्च 2007।

[13] Fa = Ft - (Ft x Vr/Vt/2) जहाँ: Fa = दोहराव के लिए समायोजन के बाद शुल्क, Ft = कुल परियोजना के संदर्भ में निर्धारित शुल्क, Vr = पहली इकाई को छोड़कर दोहराई गई इकाइयों का मूल्य और Vt = कुल परियोजना का मूल्य।

यीडा ने वास्तुशिल्पीय सेवाओं के लिए अधिक शुल्क का भुगतान किया जिसके परिणामस्वरूप ₹ 1.61 करोड़ के अतिरिक्त व्यय हुए।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा ने प्रतिस्पर्धी आधार पर बिना किसी मूल्य खोज के जीनीडा द्वारा प्रदान की गई दरों पर वास्तुशिल्पीय फर्मों क्रमशः आर्क-एन-डिजाइन और वास्तु मंडल को सेक्टर-18 और सेक्टर-22डी में ग्रुप हाउसिंग योजनाओं के लिए लेआउट और संरचनात्मक डिजाइन सहित विस्तृत वास्तुशिल्पीय डिजाइन तैयार करने का कार्य प्रदान किया था (मार्च 2013 और जुलाई 2013)। वास्तुकारों के साथ किए गए अनुबंधो की नियमों और शर्तों के अनुसार, पहले ब्लाक के लिए शुल्क (सेवा कर सहित) ब्लाक की कुल लागत के तीन प्रतिशत की दर से और पुनरावर्ती शेष ब्लॉकों की कुल लागत के 0.99 प्रतिशत की दर से देय था। इस प्रकार, यीडा ने यूपीआरएनएन द्वारा भुगतान की गई दरों की तुलना में, समान प्रकृति के कार्य के लिए उच्च दरों का भुगतान किया, जिसके परिणामस्वरूप ₹ 1.61 करोड़ के अतिरिक्त व्यय हुए जैसा की नीचे **तालिका 4.1** में वर्णित किया गया हैः

तालिका 4.1: वास्तुशिल्पीय कार्यों को प्रदान करने में हुए अतिरिक्त व्यय का विवरण

(₹ लाख में)

क्र. सं.	वास्तुशिल्पीय फर्मों का नाम	ब्लॉकों की संख्या	फ्लैटों की संख्या	एकल ब्लॉक की लागत	प्रथम ब्लॉक के लिए 3 प्रतिशत की दर से शुल्क	0.99 प्रतिशत की दर से पुनरावर्ती ब्लॉकों के लिए शुल्क	भुगतान किया गया कुल शुल्क	यूपीआरएनएन दरों के अनुसार देय शुल्क	अतिरिक्त व्यय
1.	आर्क-एन डिजाइन	340	5,100	74.62	2.24	250.42	252.66	190.83	61.83
2.	वास्तु मंडल	8	1,280	1,413.28	42.40	97.94	140.34	95.40	44.94
		8	768	1,712.10	51.36	118.65	170.01	115.57	54.44
योग		**356**	**7,148**	**3,200.00**	**96.00**	**467.01**	**563.01**	**401.80**	**161.21**

स्रोत: यीडा की सम्बन्धित पत्रावलियाँ

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि वास्तुकारों को यीडा के उन्हीं नियमों और शर्तों के अन्तर्गत और उन्ही दरों पर नियुक्त किया गया था, जिस पर जीनीडा वित्त/कानूनी विभागों की सहमति के बाद वास्तुकारों को नियुक्त करता है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यीडा ने उ.प्र. सरकार के सार्वजनिक क्षेत्र के अन्य उपक्रमों, उदाहरण के लिए यूपीआरएनएन जो मुख्य रूप से निर्माण कार्यों में संलग्न है, द्वारा भुगतान की जा रही दरों का पता नहीं लगाया, जिसके परिणामस्वरूप वास्तुशिल्पीय सेवाओं के लिए अतिरिक्त भुगतान हुआ।

कार्य प्रदान करने में वास्तुकार का अनुचित पक्षपात

4.4.7 वित्त मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा क्रमशः अगस्त 2006 और अप्रैल 2017 में निर्गत परामर्शदाताओं के नियोजन की नीतियों और प्रक्रियाओं का मैनुअल और परामर्श और अन्य सेवाओं के क्रय के लिए मैनुअल उच्च तकनीकी, जटिल और महत्वपूर्ण कार्यों के प्रकरण में परामर्शदाताओं के चयन के लिए वांछित विधि के रूप में गुणवत्ता और लागत आधारित चयन[14]

[14] अगस्त 2006 में निर्गत परामर्शदाताओं के नियोजन की प्रक्रिया और नीतियों के मैनुअल में 'संयुक्त गुणवत्ता सह लागत आधारित प्रणाली' के रूप में संदर्भित।

(क्यूसीबीएस) निर्धारित करता हैं। क्यूसीबीएस विधि के अन्तर्गत, तकनीकी प्रस्ताव की गुणवत्ता के लिए न्यूनतम योग्यता अंक मानक के रूप में निर्धारित किए जाते हैं। तकनीकी मूल्यांकन मानदण्डों के अनुसार योग्य परामर्शदाताओं को तकनीकी रूप से उत्तरदायी माना जाता है और ऐसे परामर्शदाताओं के वित्तीय प्रस्ताव खोले जाते हैं। वित्तीय प्रस्तावों को, मूल्यों की सापेक्ष रैंकिंग के आधार पर, लागत अंक भी दिए जाते हैं, जिसमें न्यूनतम मूल्य वाले प्रस्तावों के लिए 100 अंक और उच्च मूल्य वाले प्रस्तावों के लिए समानुपाती कम अंक दिए जाते हैं। कुल अंक तब गुणवत्ता और लागत अंक को भारित करके और उन्हें जोड़कर प्राप्त किया जाता है। उच्चतम कुल अंक प्राप्त करने वाली फर्म को तब कार्यों के लिए चुना जाता है।

लेखापरीक्षा ने देखा (जुलाई 2015) कि यीडा ने सेक्टर-18 में एक वाणिज्यिक परिसर के निर्माण के लिए अवधारणा डिजाइन प्रस्तुत करने के लिए अपने सूचीबद्ध वास्तुकारों को आमंत्रित किया। सत्रह फर्मों ने यीडा को प्रारंभिक प्रस्तुतियाँ प्रस्तुत (अगस्त 2015) कीं। इसके बाद, अगले स्तर की प्रस्तुतियों के लिए पाँच फर्मों को शॉर्टलिस्ट (जून 2017) किया गया। उपरोक्त पाँच फर्मों के तकनीकी प्रस्तावों का मूल्यांकन (जून 2017) किया गया और यीडा द्वारा निर्धारित तकनीकी मानदण्डों के विरुद्ध 70 में से अंक दिए गए। तकनीकी और वित्तीय प्रस्तावों के मूल्यांकन के लिए गठित समिति[15] द्वारा यह भी निर्णय लिया गया (जून 2017) कि 40 से अधिक अंक प्राप्त करने वाली केवल तीन फर्मों के वित्तीय प्रस्ताव खोले जाएंगे और सबसे कम निविदादाता को 30 अंक और उच्चतम निविदादाता को 10 अंक दिए जाएंगे। इस प्रकार, यीडा ने वास्तुकारों के चयन के लिए मानदण्ड/पद्धति पहले से निर्धारित नहीं की थी और उन्हें तकनीकी और वित्तीय प्रस्ताव आमंत्रित करने से पहले निविदादाताओं को स्पष्ट नहीं किया था। इसके अतिरिक्त, निविदाओं को वित्तीय अंक आवंटित करने की पद्धति का निर्धारण यीडा द्वारा, तकनीकी प्रस्तावों के मूल्यांकन के बाद किया था।

तीन फर्मों में से केवल दो फर्मों ने अपने वित्तीय प्रस्ताव प्रस्तुत किए थे। सबसे कम बोलीदाता को 30 अंक आवंटित किए गए थे और अगले उच्च निविदादाता को 20 अंक आवंटित किए गए थे। इसके बाद, यीडा ने (जून 2017) यह कार्य स्पैटियम आर्किटेक्ट्स को प्रदान किया[16] क्योंकि इसका उच्चतम समग्र अंक 85 था। विभिन्न फर्मों को आवंटित तकनीकी और वित्तीय अंकों का विवरण नीचे **तालिका 4.2** में दिया गया हैः

[15] इसमें अतिरिक्त मुख्य कार्यपालक अधिकारी - अध्यक्ष, महाप्रबंधक (वित्त), महाप्रबंधक (योजना), उप महाप्रबंधक (परियोजना) और वरिष्ठ कार्यकारी (वास्तुकार) शामिल हैं।

[16] ₹ 16 लाख प्रति एकड़ की उद्धृत दर की तुलना में ₹ 12 लाख प्रति एकड़ की निर्धारित दर पर।

तालिका 4.2: यीडा द्वारा विभिन्न फर्मों को आवंटित तकनीकी और वित्तीय अंकों का विवरण

क्र. सं.	वास्तुशिल्पीय फर्मों का नाम	तकनीकी अंक	वित्तीय अंक		अधिकतम 100 अंकों में से कुल आवंटित अंक
		अधिकतम 70 अंकों में से आवंटित किये गये अंक	प्रति एकड़ उद्धृत दरें (₹ लाख में)	अधिकतम 30 अंकों में से आवंटित अंक	
1.	भार्गव एंड एसोसिएट्स प्रा.लि.	41	प्राप्त नहीं हुआ	--	41
2.	देवधर एसोसिएट्स	43	0.95	30	73
3.	स्पैटियम आर्किटेक्ट्स	65	16.00	20	85

स्रोत: यीडा की सम्बन्धित पत्रावलियाँ

उपरोक्त से, यह स्पष्ट है कि यीडा ने गुणवत्ता और लागत दोनों के आधार पर अर्थात, क्यूसीबीएस विधि के माध्यम से। उक्त कार्य के लिए वास्तुकार का चयन किया था। यद्यपि, यीडा ने न्यूनतम निविदा की तुलना में उद्धृत मूल्य के अनुसार, जैसा कि पूर्वोक्त मैनुअल में दिया गया है, निविदाओं के लिए वित्तीय अंक समानुपातिक आधार पर आवंटित नहीं किए। यदि यीडा ने वित्तीय प्रस्तावों की रैंकिंग के लिए निर्धारित पद्धति का पालन किया होता, तो देवधर एसोसिएट्स को, स्पैटियम आर्किटेक्ट्स जिसका समग्र अंक केवल 66.78 होता, के बजाय, 73 के समग्र अंकों के साथ चयन के लिए पात्र होना चाहिए था, जैसा कि नीचे **तालिका 4.3** में वर्णित किया गया है:

तालिका 4.3: विभिन्न फर्मों को आवंटित किए जाने वाले तकनीकी और वित्तीय अंकों का विवरण

क्र. सं.	वास्तुशिल्पीय फर्मों का नाम	तकनीकी अंक	वित्तीय अंक		अधिकतम 100 अंकों में से कुल आवंटित किए जाने वाले अंक
		अधिकतम 70 अंकों में से आवंटित अंक	प्रति एकड़ उद्धृत दरें (₹ लाख में)	अधिकतम 30 अंकों में से आवंटित किए जाने वाले अंक	
1.	भार्गव एंड एसोसिएट्स प्रा.लि.	41	अप्राप्त	--	--
2.	देवधर एसोसिएट्स	43	0.95	30	73[17]
3.	स्पैटियम आर्किटेक्ट्स	65	16.00	1.78[18]	66.78[19]

स्रोत: यीडा की सम्बन्धित पत्रावलियाँ

यीडा ने क्यूसीबीएस विधि के अन्तर्गत निर्धारित पद्धति का अनुपालन न करने के कारण एक वास्तुशिल्पीय फर्म को उच्च दरों पर कार्य दिया जिसके परिणामस्वरूप ₹ 1.96 करोड़ का अतिरिक्त व्यय हुआ।

अतः, यीडा ने फर्म को उच्च दरों पर कार्य प्रदान किया, जिसके परिणामस्वरूप ₹ 2.76 करोड़ का अतिरिक्त व्यय हुआ, जिसके सापेक्ष सितम्बर 2022 तक ₹ 1.96 करोड़ का अतिरिक्त व्यय पहले ही हो चुका था।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि स्पैटियम आर्किटेक्ट्स का चयन इसलिए किया गया था क्योंकि इसे तकनीकी और वित्तीय बोली में कुल मिलाकर अधिकतम 85 अंक मिले थे। इसने आगे कहा कि निर्धारित प्रक्रिया का पालन किया गया है और फर्म का चयन निष्पक्ष तरीके से किया गया था।

[17] 43 + 30 = 73

[18] (30 अंक x ₹ 95,000 सबसे कम निविदादाता द्वारा उद्धृत दर)/ निविदादाता द्वारा उद्धृत दर ₹ 16,00,000

[19] 65 + 1.78 = 66.78

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यीडा, अपने योजना विभाग द्वारा अपेक्षित तत्परता न दिखाने के कारण, वित्तीय अंक आवंटित करने के लिए क्यूसीबीएस पद्धति के अन्तर्गत निर्धारित पद्धति का पालन करने में विफल रहा जिसके परिणामस्वरूप उच्च दरों पर कार्य दिया गया।

परफॉरमेंस गारंटी/सिक्यूरिटी डिपाजिट की कम वसूली

4.4.8 सीपीडब्ल्यूडी वर्क्स मैनुअल 2007[20] के क्लॉज 20.1 में प्रावधान है कि ठेकेदार कार्य के निविदा और स्वीकृत मूल्य का पाँच प्रतिशत, परफॉरमेंस गारंटी के रूप में जमा करेगा। इसके अतिरिक्त, सीपीडब्ल्यूडी वर्क्स मैनुअल, 2007 के क्लॉज 20.2 में यह प्रावधान है कि, बिल की सकल धनराशि के पाँच प्रतिशत की धनराशि ठेकेदार के प्रत्येक वर्तमान बिल से तब तक काटी जाएगी जब तक कि यह धनराशी, बयाना धनराशि के रूप में पहले से जमा की गई धनराशि के साथ कार्य की निविदा धनराशि के पाँच प्रतिशत के बराबर सिक्यूरिटी डिपाजिट धनराशि नहीं हो जाती। उत्तर प्रदेश लोक निर्माण विभाग[21] द्वारा निर्गत मॉडल बिड डॉक्यूमेंट (जनवरी 2007) में भी ठेकेदार द्वारा परफॉरमेंस सिक्यूरिटी के रूप में अनुबंध धनराशि का पाँच प्रतिशत और सिक्यूरिटी डिपाजिट के रूप में अनुबंध धनराशि का पाँच प्रतिशत जमा करने का प्रावधान था।

यीडा ने आवश्यक 10 प्रतिशत के सापेक्ष अनुबंध धनराशि के पाँच प्रतिशत की दर से परफॉरमेंस गारंटी/सिक्यूरिटी डिपाजिट प्राप्त की।

लेखापरीक्षा ने देखा कि 2009-10[22] से 2020-21 के दौरान, यीडा ने अपने निविदा दस्तावेजों में परफॉरमेंस गारंटी/सिक्यूरिटी डिपाजिट के रूप में आवश्यक 10 प्रतिशत राशि के बदले अनुबंध धनराशि के पाँच प्रतिशत की दर से परफॉरमेंस गारंटी/सिक्यूरिटी डिपाजिट प्राप्त करने का प्रावधान किया था। तदनुसार, यीडा ने अनुबंध धनराशि के पाँच प्रतिशत[23] की दर से परफॉरमेंस गारंटी/सिक्यूरिटी डिपाजिट धनराशि प्राप्त की जिसके परिणामस्वरूप 97 अनुबंधों[24] में ₹ 38.63 करोड़ **(परिशिष्ट-4.5)** तक परफॉरमेंस गारंटी/सिक्यूरिटी डिपाजिट धनराशि कम जमा हुई।

इस प्रकार, परफॉरमेंस गारंटी/सिक्यूरिटी डिपाजिट के कम प्रावधान के कारण कार्य के निष्पादन और अपने वित्तीय हितों की सुरक्षा करने में, यीडा ने समझौता किया था।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि सीपीडब्ल्यूडी वर्क्स मैनुअल के प्रावधानों के अनुसार ठेकेदारों के बिलों से पाँच प्रतिशत की दर से सिक्यूरिटी डिपाजिट धनराशि काटी जा रही है। इसने आगे कहा कि अनुमानित लागत से

---

[20] कार्यों के निष्पादन के लिए यीडा द्वारा अपनाया गया (28 अप्रैल 2010)।

[21] ₹ 40 लाख से अधिक लागत वाले निर्माण कार्यों के लिए फार्म टी-2 में मॉडल बिड डॉक्यूमेंट दिनांक 5 जनवरी, 2007।

[22] जब से यीडा में निर्माण कार्य प्रारम्भ हुआ।

[23] अक्टूबर, 2009 से सितम्बर, 2010 के दौरान निष्पादित सात अनुबन्धों में अधिकतम ₹ 20 लाख की सीमा की दशा में।

[24] लेखापरीक्षा द्वारा कुल 99 अनुबंधों की जाँच की गई। हालांकि, आपूर्ति अनुबंध होने के कारण दो अनुबंधो की जाँच नहीं की गई।

कम निविदाओं के प्रकरण में परफॉरमेंस गारंटी, शासनादेश (25 सितम्बर 2013) के प्रावधानों के अनुसार प्राप्त की जा रही है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि 2009-10 से 2020-21 के दौरान दिए गए अनुबंधों के प्रकरण में, यीडा को सीपीडब्ल्यूडी मैनुअल प्रावधानों के अनुसार पाँच प्रतिशत सिक्यूरिटी डिपाजिट के अतिरिक्त पाँच प्रतिशत परफॉरमेंस गारंटी और उद्धृत सरकारी आदेश के अनुसार अनुमानित लागत से कम निविदाओं के प्रकरण में अतिरिक्त परफॉरमेंस गारंटी प्राप्त करनी चाहिए थी। निविदाओं में परफॉरमेंस सिक्यूरिटी प्राप्त करने के लिए प्रावधान का न होना, यीडा के सम्बन्धित अधिकारियों द्वारा निविदा शर्तों को तैयार करने में वांछित तत्परता की कमी को दर्शाता है।

संस्तुति संख्या 11

(i) यीडा को आगणन तैयार करने और निविदा शर्तें तैयार करने में वर्तमान नियमों/विनियमों/दिशा-निर्देशों का कड़ाई से पालन करना चाहिए।

(ii) जहाँ आगणन तैयार करने और कार्यों को प्रदान करने में निर्धारित प्रक्रियाओं का पालन नहीं किया गया है वहां उत्तरदायित्व निर्धारित किया जाना चाहिए।

इण्डियन रोड कांग्रेस (आईआरसी) के दिशा-निर्देशों का उल्लंघन

4.5 लेखापरीक्षा ने पाया कि सड़क कार्यों के कई प्रकरणों में इंडियन रोड कांग्रेस (आईआरसी) के दिशा-निर्देशों का पालन नहीं किया गया था, जिनकी अनुवर्ती प्रस्तरो में विस्तार से चर्चा की गई है।

सरफेस ड्रेसिंग का अवांछित कार्यान्वयन

4.5.1 इण्डियन रोड कांग्रेस (आईआरसी) के दिशा-निर्देशों (37-2001) के अनुसार, पेवमेंट लेयर्स में ग्रेनुलर सब बेस, ग्रेनुलर बेस और बिटुमिनस सरफेसिंग सम्मिलित थे। आगे, बिटुमिनस सरफेसिंग में यातायात के आधार पर या तो एक वियरिंग कोर्स[25] (ऊपरी परत) या वियरिंग कोर्स[26] के साथ एक बाइंडर कोर्स[27] (बांधक परत) सम्मिलित थे। इसके अतिरिक्त, यूपीपीडब्लूडी के दिनांक 13 जून, 2007 के परिपत्र में यह प्रावधान किया गया है कि अन्य जिला सड़कों प्रमुख जिला/सड़कों राज्य राजमार्गों के मामले में जहाँ दो या अधिक लेन की चौड़ाई है, प्रीमिक्स सरफेसिंग/सेमी डेंस बिटुमिनस कंक्रीट या नॉन-बिटुमिनस क्रस्ट के ऊपर बिटुमिनस परत के कार्य के निष्पादन से पहले सरफेस ड्रेसिंग की पहली परत के निष्पादन की कोई आवश्यकता नहीं होगी।

---

[25] वियरिंग कोर्स एक सड़क की सबसे ऊपरी परत है जो यातायात को वहन करती है।

[26] सबसे अधिक प्रयोग किए जाने वाले वियरिंग कोर्स (ऊपरी परत) सरफेस ड्रेसिंग, ओपन ग्रेडेड प्रीमिक्स कार्पेट, क्लोज ग्रेडेड प्रीमिक्स सरफेसिंग/मिक्स सील सरफेसिंग, सेमी डेंस बिटुमिनस कंक्रीट और बिटुमिनस कंक्रीट हैं।

[27] सबसे अधिक प्रयोग किए जाने वाले बाइंडर कोर्स (बांधक परत) बिटुमिनस मैकडैम और डेंस ग्रेडेड बिटुमिनस मैकडैम हैं।

यीडा ने 10 सड़क कार्यों में सरफेस ड्रेसिंग की अवांछित परत निष्पादित की जिसके परिणामस्वरूप ₹ 3.16 करोड़ का परिहार्य व्यय हुआ।

लेखापरीक्षा ने देखा कि दो या दो से अधिक लेन वाले 10 सड़क कार्यों के निष्पादन के लिए आगणनों में ऊपरी परत के लिए क्लोज़ ग्रेडेड प्रीमिक्स सरफेसिंग/सेमी डेंस बिटुमिनस कंक्रीट के कार्यान्वयन का प्रावधान किया गया था। उपर्युक्त के अतिरिक्त, आगणनों में ऊपरी परत के रूप में सरफेस ड्रेसिंग के कार्यान्वयन का भी प्रावधान किया गया था। क्योंकि, आगणनों में पेवमेंट डिजाइन के अनुसार ऊपरी परत का प्रावधान पहले से ही किया गया था, इसलिए आईआरसी-37:2001 और यूपीपीडब्ल्यूडी परिपत्र के प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए सरफेस ड्रेसिंग के रूप में एक और ऊपरी परत का प्रावधान अवांछित था। इस प्रकार, अक्टूबर 2009 से मार्च 2019 की अवधि के दौरान प्रदान किये गए उपरोक्त 10 सड़क कार्यों में सरफेस ड्रेसिंग की अवांछित परत के कार्यान्वयन से ₹ 3.16 करोड़ का परिहार्य व्यय हुआ, जैसा कि **परिशिष्ट-4.6** में वर्णित है।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि यूपीपीडब्लूडी के आदेश दिनांक 13 जून 2007 का क्लॉज 5 पीएमजीएसवाई[28] सड़कों के लिए है। इसके अतिरिक्त, ये मानक दो से कम लेन वाली सड़कों के लिए हैं, लेकिन अवलोकन में उल्लिखित सड़कें 18 मीटर और 24 मीटर चौड़ी हैं जो 3.62 मीटर की पीएमजीएसवाई सिंगल लेन सड़कों से चौड़ी हैं। इसके अतिरिक्त, यह आश्वासन दिया गया था कि भविष्य की परियोजनाओं में आईआरसी के अनुसार प्रावधान किया जाएगा।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यूपीपीडब्ल्यूडी के आदेश में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि अन्य जिला सड़कों/प्रमुख जिला सड़कों/दो या अधिक लेन की चौड़ाई वाले राज्य राजमार्गों के मामले में नॉन-बिटुमिनस क्रस्ट पर प्रीमिक्स कार्पेट/सेमी डेंस बिटुमिनस कंक्रीट या बिटुमिनस परत के कार्य के निष्पादन से पहले सरफेस ड्रेसिंग की पहली परत के कार्य के निष्पादन की कोई आवश्यकता नहीं है। इसके अतिरिक्त, उपर्युक्त प्रकरणों में सरफेस ड्रेसिंग कार्य का निष्पादन आईआरसी दिशा-निर्देशों का भी उल्लंघन था।

इंटरलॉकिंग कंक्रीट ब्लॉक पेवमेंट के निर्माण पर अतिरिक्त व्यय

4.5.2 आईआरसी दिशा-निर्देशों (आईआरसी: एसपी: 63-2004) में प्रावधान है कि साइकिल ट्रैक और पैदल यात्री रास्तों के लिए उपयोग किए जाने वाले इंटरलॉकिंग कंक्रीट ब्लॉक पेवमेंट (आईसीबीपी), 200 मिलीमीटर आधार (डब्ल्यूबीएम[29]/ डब्ल्यूएमएम[30]/क्रश्ड रॉक/मिट्टी-सीमेंट), 20-30 मिलीमीटर बालू की परत और 60 मिलीमीटर कंक्रीट ब्लॉक से युक्त होगी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा ने आईआरसी दिशा-निर्देशों के उल्लंघन में, जनवरी 2013 से दिसम्बर 2019 की अवधि के दौरान दिए गए छः अनुबंधों में, आईसीबीपी के निर्माण के लिए ड्राई ब्रिक एज फ्लोरिंग, डब्ल्यूएमएम, सादा

[28] प्रधानमंत्री ग्रामीण सड़क योजना।

[29] वाटर बाउंड मैकडैम (जल बद्ध गिट्टी)।

[30] वेट मिक्स मैकडैम (गिट्टी का गीला मिश्रण)।

सीमेंट कंक्रीट और 80/60 मिलीमीटर कंक्रीट ब्लॉक का उपयोग किया जिससे, ₹ 1.32 करोड़ का अतिरिक्त व्यय हुआ। जैसा कि **परिशिष्ट-4.7** में वर्णित किया गया है।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि ब्रिक्स ऑन एज (115 मिलीमीटर), ग्रेनुलर सब बेस (75 मिलीमीटर), सैंड बेडिंग (50 मिलीमीटर) और कंक्रीट ब्लॉक (60/80 मिलीमीटर) का काम निष्पादित किया गया है। इस प्रकार, कुल 300 से 320 मिलीमीटर आईसीबीपी का कार्य निष्पादित किया गया है जो निर्धारित मानकों के अनुसार था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यीडा ने आईसीबीपी में वह सामग्री (सूखी ईंट/प्लेन सीमेंट कंक्रीट) प्रयुक्त की गयी जो आईआरसी दिशा-निर्देशों के अनुसार नहीं थी, जिसके परिणामस्वरूप परिहार्य अतिरिक्त व्यय हुआ।

अतिरिक्त मोटाई के क्लोज ग्रेडेड प्रीमिक्स सरफेसिंग का प्रावधान

4.5.3 आईआरसी दिशा-निर्देश (आईआरसी: एसपी:78-2008) और सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय (एमओआरटीएच) द्वारा निर्गत सड़क और पुल कार्यों के लिए विनिर्देशों में प्रावधान है कि क्लोज ग्रेडेड प्रीमिक्स सरफेसिंग का कार्य, पहले से तैयार किये गए बेस/सरफेस पर बिटुमिनस बाइंडर के साथ पूर्व मिश्रित किए गए ग्रेडेड एग्रीगेट्स से बनी 20 मिलीमीटर मोटाई की क्लोज ग्रेडेड प्रीमिक्स सरफेसिंग सामग्री को तैयार करना, बिछाना और संघनन सम्मिलित होगा, ताकि यह वियरिंग कोर्स के रूप में कार्य करे।

लेखापरीक्षा ने देखा कि, अक्टूबर 2009 से मई 2018 की अवधि के दौरान दिए गए सड़क कार्यों के लिए सात अनुबंधों में, यीडा ने आईआरसी दिशा-निर्देशों के उपरोक्त प्रावधानों के उल्लंघन में 20 मिलीमीटर के बजाय 25 मिलीमीटर मोटाई के क्लोज ग्रेडेड प्रीमिक्स सरफेसिंग का प्रावधान किया। इसके परिणामस्वरूप क्लोज ग्रेडेड प्रीमिक्स सरफेसिंग की अतिरिक्त पाँच मिलीमीटर परत बिछाने पर ₹ 1.64 करोड़ का परिहार्य अतिरिक्त व्यय हुआ जैसा कि **परिशिष्ट-4.8** में वर्णित किया गया है।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि 25 मिलीमीटर प्रीमिक्स कार्पेट के स्थान पर 25 मिलीमीटर क्लोज ग्रेडेड प्रीमिक्स सरफेसिंग का काम किया गया था क्योंकि क्लोज ग्रेडेड प्रीमिक्स सरफेसिंग का परिष्करण कम रिक्तियों के साथ चिकना होता है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि इन सड़क कार्यों में यीडा ने क्लोज ग्रेडेड प्रीमिक्स सरफेसिंग को पाँच मिलीमीटर अधिक मोटाई तक निष्पादित किया जो आईआरसी दिशा-निर्देशों के अनुसार नहीं थी जिसके परिणामस्वरूप परिहार्य अतिरिक्त व्यय हुआ।

ग्रेनुलर बेस पर सेमी डेंस बिटुमिनस कंक्रीट का अनाधिकारिक उपयोग

4.5.4 आईआरसी दिशा-निर्देशों (आईआरसी: 37-2001 और आईआरसी: 111-2009) के अनुसार सेमी डेंस बिटुमिनस कंक्रीट (एसडीबीसी) का कार्य वियरिंग कोर्स के रूप में, सीधे एक ग्रेनुलर बेस (वाटर बाउंड मैकडैम या वेट मिक्स मैकडैम) पर न करके बाइंडर कोर्स (बिटुमिनस मैकडैम या डेंस ग्रेडेड बिटुमिनस मैकडैम) पर किया जाना है। आईआरसी: 37-2001 के अनुसार, यदि वियरिंग कोर्स का कार्य सीधे ग्रेनुलर बेस पर किया जाना है, तो अन्य वियरिंग कोर्स जैसे प्रीमिक्स कारपेट या क्लोज ग्रेडेड प्रीमिक्स लेयर का उपयोग वियरिंग कोर्स के रूप में किया जाना चाहिए।

छ: सड़क कार्यों में यीडा ने आईआरसी दिशा-निर्देशों का उल्लंघन करते हुए डब्ल्यूएमएम के ऊपर सीधे एसडीबीसी बिछाया और ₹ 1.99 करोड़ का परिहार्य व्यय किया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जुलाई 2010 से मार्च 2014 की अवधि के दौरान सौंपे गए छ: सड़क कार्यों में, यीडा ने उपरोक्त आईआरसी दिशा-निर्देशों के उल्लंघन में ग्रेनुलर बेस (वेट मिक्स मैकडैम) पर सीधे एसडीबीसी बिछायी, हालांकि अन्य सड़क कार्यों में, यीडा द्वारा क्लोज ग्रेडेड प्रीमिक्स सरफेसिंग का उपयोग किया गया था। इस प्रकार, यीडा ने क्लोज ग्रेडेड प्रीमिक्स सरफेसिंग **(परिशिष्ट-4.9)** के स्थान पर एसडीबीसी बिछाने पर ₹ 1.99 करोड़ का परिहार्य व्यय किया।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि वियरिंग कोर्स के रूप में सेमी डेंस बिटुमिनस कंक्रीट का काम आईआरसी दिशा-निर्देशों और जीनीडा द्वारा अपनाए गए विशिष्टताओं के अनुसार किया गया था जो सेमी डेंस बिटुमिनस कंक्रीट को वियरिंग कोर्स के विकल्पों में से एक के रूप में निर्धारित करते हैं।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि आईआरसी दिशा-निर्देश प्रावधानित करते हैं कि एसडीबीसी का उपयोग वियरिंग कोर्स के रूप में केवल बाइंडर कोर्स (बिटुमिनस मैकडैम या डेंस ग्रेडेड बिटुमिनस मैकाडैम) बिछाने के बाद ही किया जा सकता है। जैसा कि उपर्युक्त प्रकरणों में, बाइंडर कोर्स निर्धारित नहीं किया गया था, अन्य प्रकार के वियरिंग कोर्स जैसे क्लोज ग्रेडेड प्रीमिक्स सरफेसिंग के लिए प्रावधान किया जाना चाहिए था।

सड़क निर्माण कार्यों में सील कोट का अवांछित निष्पादन

4.5.5 इण्डियन रोड कांग्रेस (आईआरसी) के दिशा-निर्देशों (आईआरसी:14-2004) और सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय द्वारा सड़क और पुल कार्यों के लिए निर्गत विनिर्देशों के अनुसार सील कोट को ओपन ग्रेडेड प्रीमिक्स कारपेट बिछाने के बाद लगाया जाना है। यद्यपि, आईआरसी दिशा-निर्देशों (आईआरसी: एसपी: 78-2008) और सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय के विनिर्देशों के अनुसार क्लोज ग्रेडेड प्रीमिक्स सरफेसिंग बिछाने के बाद सील कोट लगाने की कोई आवश्यकता नहीं थी।

लेखापरीक्षा ने पाया कि दो सड़क कार्यों के अनुबन्धों[31] में, यीडा के परियोजना विभाग ने क्लोज ग्रेडेड प्रीमिक्स सरफेसिंग बिछाने के बाद ₹ 1.82 करोड़ की लागत से एक अतिरिक्त मद के रूप में सील कोट लगाने का कार्य निष्पादित किया। उपर्युक्त कार्य के अवांछित निष्पादन के परिणामस्वरूप ₹ 1.82 करोड़ का परिहार्य अतिरिक्त व्यय हुआ है जैसा कि नीचे **तालिका 4.4** में वर्णित हैः

तालिका 4.4: सील कोट पर व्यय का विवरण

क्र.सं.	कार्य और ठेकेदार का नाम	कार्य प्रदान करने की तिथि	निष्पादित मात्रा (वर्गमीटर में)	दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	धनराशि (₹ लाख में)
1.	सड़कों, नालियों और पुलियों का निर्माण (उपसर्ग-I) - इंदु प्रोजेक्ट्स लिमिटेड	31.05.2010	1,02,309.00	66.00	67.52
2.	सड़कों, नालियों और पुलियों का निर्माण (उपसर्ग-III) - इंदु प्रोजेक्ट्स लिमिटेड	31.05.2010	1,56,986.00	72.90	114.44
योग					**181.96**

स्रोत: यीडा की सम्बन्धित पत्रावलियाँ

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि यद्यपि, ओपन ग्रेडेड प्रीमिक्स सरफेसिंग के प्रकरण में सील कोट प्रदान किया जाता है, लेकिन, सड़कों के महत्व और जलभराव को ध्यान में रखते हुए और जलभराव से होने वाले नुकसान को रोकने के लिए इन प्रकरणों में रिक्तियों को ठीक से बंद करने के लिए ऐसा किया गया था। इसने आगे कहा गया है कि इन अनुबंधों को छोड़कर किसी अन्य अनुबंधों में सील कोट का कार्य नहीं किया गया था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि आईआरसी दिशा-निर्देशों और सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय विनिर्देशों में क्लोज ग्रेडेड प्रीमिक्स सरफेसिंग के प्रकरण में सील कोट बिछाने का प्रावधान नहीं किया गया है। इसके अतिरिक्त, यीडा ने स्वयं स्वीकार किया कि उसने अन्य प्रकरणों में सील कोट बिछाने का कार्यान्वयन नहीं किया था।

संस्तुति संख्या 12

यीडा को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि उपयुक्त आईआरसी दिशा-निर्देशों और विशिष्टताओं का उसके सड़क निर्माण कार्यों में कड़ाई से पालन किया जाये।

सांविधिक प्रावधानों का अनुपालन न किया जाना

4.6 लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा द्वारा निर्माण और विकास कार्यों के निष्पादन में निविदा प्रपत्र, सरकारी आदेशों/अधिसूचनाओं और विधियों के प्रावधानों का अनुपालन नहीं किया गया था, जिन पर अनुवर्ती प्रस्तरों में विस्तार से चर्चा की गई है।

[31] (i) इन्दु प्रोजेक्ट्स लिमिटेड को प्रदान किया गया सड़कों, नालियों और पुलिया का निर्माण (उपसर्ग-I) (मई 2010); और (ii) इन्दु प्रोजेक्ट्स लिमिटेड को प्रदान किया गया सड़कों, नालियों और पुलिया का निर्माण (उपसर्ग-III) (मई 2010)।

निम्न श्रेणी के कार्य के निष्पादन के विरुद्ध कम वसूली

4.6.1 निविदाओं के नियम एवं शर्तों में यह प्रावधान है कि ठेकेदार को पिछले माह में उसके द्वारा निष्पादित सभी कार्यों के लिए प्रत्येक माह एक बिल प्रस्तुत करना होगा। इसके बाद इंजीनियर-इन-चार्ज (ईएनसी) आवश्यक माप लेगा और ऐसे निष्पादित कार्य के लिए ठेकेदार को देय राशि का अनुमोदन करेगा। इसमें यह भी प्रावधान किया गया है कि यदि ईएनसी को यह प्रतीत होगा कि कोई कार्य खराब, अपूर्ण या अकुशल कारीगरी या किसी निम्न श्रेणी की सामग्री के साथ निष्पादित किया गया है, तो ठेकेदार, इस बात के होते हुए भी कि कार्य को बिना जानकारी में पारित, प्रमाणित और भुगतान किया गया हो, सुधार या हटा देगा और अपनी लागत पर कार्य का पुनर्निर्माण करेगा। ठेकेदार द्वारा एक निर्दिष्ट अवधि के भीतर ऐसा करने में विफल रहने की स्थिति में ईएनसी, ठेकेदार के जोखिम और व्यय पर कार्य को सुधार या हटा सकता है और पुन: निष्पादित कर सकता है।

यीडा ने यमुना एक्सप्रेसवे के साथ-साथ 60 मीटर चौड़ी सड़क के विभिन्न खंडों के ₹ 34.57 करोड़ की लागत का निर्माण का कार्य तीन ठेकेदारों को सौंपा (अक्टूबर 2009 से मई 2011)। कार्य की बिल आफ क्वांटिटी (बीओक्यू) के अनुसार, पेवमेंट क्रस्ट की मोटाई 505 मिलीमीटर थी, जिसमें ग्रेनुलर सब बेस (जीएसबी) - 230 मिलीमीटर; वाटर मिक्स मैकडैम (डब्ल्यूएमएम) - 250 मिलीमीटर और क्लोज ग्रेडेड प्रीमिक्स सरफेसिंग/सेमी डेंस बिटुमिनस कंक्रीट (एसडीबीसी) - 25 मिलीमीटर सम्मिलित था। उपरोक्त कार्य ठेकेदारों द्वारा जून 2014 तक ₹ 34.12 करोड़ की लागत से पूरे किए गए थे।

यीडा ने क्षतिग्रस्त सड़क की मरम्मत की लागत के बदले तीन ठेकेदारों से ₹ 1.87 करोड़ की वसूली नहीं की है।

अग्रेतर, भारी यातायात के कारण सड़कें क्षतिग्रस्त हो गयी थी। उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, यीडा ने क्षतिग्रस्त सड़कों के सुदृढ़ीकरण के लिए जाँच करने और उपचारात्मक उपायों की संस्तुति करने के लिए केन्द्रीय सड़क अनुसंधान संस्थान (सीआरआरआई) को नियुक्त (नवम्बर 2013) किया। सीआरआरआई द्वारा और बाद में यीडा और राइट्स लिमिटेड की एक संयुक्त समिति द्वारा स्थल निरीक्षण के दौरान यह पाया गया कि ठेकेदारों द्वारा निष्पादित पक्की परत की मोटाई वास्तव में बीओक्यू में प्रदान की गई मोटाई से कम थी। तदनुसार, यीडा ने ठेकेदारों द्वारा निष्पादित कम मात्रा की लागत (₹ 2.98 करोड़) के साथ-साथ अनुबंध धनराशि के एक प्रतिशत की दर से शास्ति (₹ 0.35 करोड़) के बराबर ₹ 3.33 करोड़ की धनराशि वसूल करने का निर्णय लिया (जून 2015), जैसा कि **परिशिष्ट-4.10** में वर्णित है। तथापि, बिटुमिनस सरफेस के सुधार के बाद ओवरले की व्यवस्था करने के लिए राइट्स लिमिटेड की संस्तुति के आधार पर लेखापरीक्षा द्वारा क्षतिग्रस्त सड़कों की मरम्मत की लागत ₹ 4.85 करोड़ आंकी गई थी। इस प्रकार, यीडा ने सड़क की मरम्मत के कारण ₹ 1.87 करोड़[32] की कम वसूली की **(परिशिष्ट-4.11)**।

[32] ₹ 1.87 करोड़ = (₹ 4.85 करोड़ - ₹ 2.98 करोड़)।

इसके अतिरिक्त, उपरोक्त तीन ठेकेदारों में से दो ठेकेदारों ने यीडा द्वारा लगाई गई वसूली की धनराशि के बराबर मरम्मत कार्य निष्पादित किए। हालांकि, एक ठेकेदार ने आज तक (अप्रैल 2022) न तो कोई कार्य किया और न ही ₹ 0.96 करोड़ की वसूली योग्य धनराशि के विरूद्ध कोई धनराशि जमा की।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि कार्यों को परामर्शदाता द्वारा प्रदान किए गए विस्तृत डिजाइनों के अनुसार किया गया है, जिन्हें यीडा द्वारा स्वीकृत किया गया था। इसके अतिरिक्त, वाहनों के अधिक यातायात और स्थगन आदेश/किसान आंदोलन के कारण जल निकासी से सम्बन्धित कार्यों को निष्पादित न करने के कारण कुछ स्थानों पर सड़क क्षतिग्रस्त हो गई थी और परत की मोटाई कम हो गई थी। इसने आगे कहा कि ठेकेदार से लंबित वसूली के लिए वसूली प्रमाण पत्र डीएम कार्यालय के माध्यम से निर्गत किया गया है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यीडा ने स्वयं शास्ति लगाया और ठेकेदारों से कम निष्पादित कार्य की लागत वसूल की। इसके अतिरिक्त, यीडा ने सड़क के निर्माण के समय गलत माप के लिए परियोजना विभाग के अपने अधिकारियों के खिलाफ कोई उत्तरदायित्व तय नहीं किया, जिसके परिणामस्वरूप सड़कों का निम्न श्रेणी का निर्माण हुआ और ठेकेदारों को अधिक भुगतान हुआ।

कर्मकार कल्याण उपकर की कम कटौती और कम जमा

4.6.2 भारत सरकार (जीओआई) ने भवन एवं अन्य सन्निर्माण कर्मकार कल्याण उपकर अधिनियम, 1996 (उपकर अधिनियम) अधिनियमित किया है तथा भवन एवं अन्य सन्निर्माण कर्मकार कल्याण उपकर नियम, 1998 (उपकर नियम) बनाए हैं, जिसमें नियोक्ताओं द्वारा किए गए निर्माण की लागत पर उपकर[33] लगाने और एकत्र करने का प्रावधान है। उपरोक्त अधिनियम और नियम को राज्य सरकार द्वारा उत्तर प्रदेश भवन एवं अन्य सन्निर्माण कर्मकार (नियोजन एवं सेवाशर्त विनियमन) नियम, 2009[34] (नियमावली) की अधिसूचना (फरवरी 2009[35]) से उत्तर प्रदेश राज्य में लागू किया गया था। राज्य सरकार ने अधिनियम[36] की धारा 18 के अन्तर्गत उत्तर प्रदेश भवन एवं अन्य सन्निर्माण कर्मकार कल्याण बोर्ड (बोर्ड) का भी गठन (नवम्बर 2009[37]) किया। उपकर नियमावली के नियम 4(3) में यह प्रावधान है कि जहां उपकर का आरोपण किसी सरकार अथवा सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रम (पीएसयू) के भवन एवं अन्य सन्निर्माण कार्य से सम्बन्धित है वहां ऐसी सरकार अथवा पीएसयू ऐसे कार्यों

[33] दो प्रतिशत से अधिक की दर पर, लेकिन एक प्रतिशत से कम नहीं।

[34] भवन एवं अन्य सन्निर्माण कर्मकार (नियोजन एवं सेवाशर्त विनियमन) अधिनियम, 1996 की धारा 40 के साथ पठित धारा 62 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए बनाया गया।

[35] अधिसूचना सं.143/36-2-2009-251(एसएम)/95 दिनांक 04 फरवरी 2009।

[36] भवन एवं अन्य सन्निर्माण कर्मकार (नियोजन एवं सेवाशर्त विनियमन) अधिनियम, 1996।

[37] अधिसूचना संख्या 1411/36-2-2009-251(एसएम)/95 दिनांक 20 नवम्बर 2009।

के लिए भुगतान किये गये बिलों में से अधिसूचित दरों पर देय उपकर की कटौती करेगा अथवा करवाएगा।

यीडा ने 42 ठेकेदारों के बिलों से ₹ 1.91 करोड़ की धनराशि के कर्मकार कल्याण उपकर की कम कटौती की।

लेखापरीक्षा ने देखा कि, यीडा द्वारा विभिन्न विकास और निर्माण कार्यों के निष्पादन के लिए किए गए 42 अनुबंधों (अक्टूबर 2009 से मार्च 2021) में, कार्यों की लागत सम्बन्धित विधियों के अन्तर्गत देय, सभी करों और लेवी सहित थी। यीडा ने इन अनुबंधों के लिए ₹ 499.57 करोड़ की धनराशि का भुगतान किया लेकिन ₹ पाँच करोड़[38] की कटौती योग्य धनराशि के विरुद्ध ₹ 3.09 करोड़ की धनराशि का ही उपकर काटा। इसके परिणामस्वरूप, बोर्ड के पास, ₹ 1.91 करोड़ **(परिशिष्ट-4.12)** के उपकर की कम कटौती और कम जमा हुई। इस प्रकार, यीडा उपकर की देय धनराशि की कटौती और जमा करने के अपने सांविधिक दायित्व का पालन करने में विफल रहा और ठेकेदारों को अनुचित लाभ भी दिया।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि 2009-10 से 2013-14 की अवधि के दौरान प्रदान किये गए कार्यों के आगणनो में उपकर का प्रावधान नहीं किया गया था, क्योंकि महाप्रबंधक (परियोजना) द्वारा कटौती का आदेश अगस्त 2013 में पारित किया गया था। वर्ष 2014-15 से आगणनो में उपकर का प्रावधान किया जा रहा है और तदनुसार ठेकेदारों के बिलों से इसकी कटौती की जा रही है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि ठेकेदारों द्वारा उद्धृत मूल्य सभी कर और लेवी सहित था, इसलिए, यीडा को फरवरी 2009 में इसके लागू होने के बाद से ठेकेदारों के बिलों से उपकर की कटौती करनी चाहिए थी।

उप खनिजों पर रॉयल्टी की कम कटौती

4.6.3 उत्तर प्रदेश उप खनिज रियायत (यूपीएमएमसी) नियम, 1963 और उत्तर प्रदेश खनिज (अवैध खनन, परिवहन और भंडारण निवारण) नियम, 2002 में यह निर्धारित किया गया है कि कोई भी व्यक्ति वैध पारगमन पास (फॉर्म एमएम-11[39]/फॉर्म-सी[40]) के बिना किसी खनिज का परिवहन नहीं करेगा। इसके अतिरिक्त, खान और खनिज (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1957 की धारा 21(5) में प्रावधान है कि बिना वैध प्राधिकार के खनिजों को निकालने के लिए रॉयल्टी सहित खनिजों का मूल्य वसूल किया जा सकता है। उ.प्र. सरकार ने 15 अक्टूबर 2015 को अपने पुनः आदेशित किया कि यदि ठेकेदार फॉर्म एमएम-11 में आवश्यक वैध पारगमन पास प्रस्तुत नहीं करते हैं तो रॉयल्टी

[38] कुल लागत के एक प्रतिशत की दर से।

[39] उप खनिजों के परिवहन के लिए खनन पट्टा या क्रशर संयंत्र के धारक द्वारा जारी पारगमन पास (रवन्ना)। इसमें पट्टाधारक का नाम और पता, खनिजों की प्रकृति और मात्रा और वाहन पंजीकरण संख्या जिसके माध्यम से खनिजों का परिवहन किया जाना है, शामिल हैं।

[40] खनिजों के भंडारण के लिए लाइसेंस धारक को भंडार से खनिजों के वैध परिवहन के लिए फार्म-सी में पारगमन पास जारी करना होगा।

के अतिरिक्त, खनिजों की लागत (आमतौर पर रॉयल्टी का पाँच गुना) ठेकेदारों के बिलों से कटौती कर राजकोष में जमा कर दी जाए।

यीडा ठेकेदारों के बिलों से ₹ 35.71 करोड़ के बराबर रॉयल्टी और उप खनिजों की लागत की कटौती करने में विफल रहा।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा ठेकेदारों के माध्यम से विभिन्न विकास और निर्माण कार्यों को निष्पादित करता है, जिसमें ठेकेदार उप खनिजों जैसे पत्थर की गिट्टी, मोटी बालू, महीन बालू, आदि का उपयोग करते हैं। यीडा ने तथापि, फॉर्म एमएम-11 में आवश्यक पारगमन पास नहीं प्राप्त किया था। इसके अतिरिक्त, अक्टूबर 2009 से जून 2020 की अवधि के दौरान प्रदान किये गए 42 अनुबंधों में खनिजों की लागत के साथ रॉयल्टी के लिए ठेकेदारों के बिलों से कटौती की जाने वाली ₹ 35.95 करोड़[41] की धनराशि के विरुद्ध, यीडा ने केवल सात अनुबंधों में ₹ 0.24 करोड़ की धनराशि काटी थी, जिसके परिणामस्वरूप **परिशिष्ट-4.13** में दिए गए विवरण के अनुसार ₹ 35.71 करोड़ की कम कटौती की गई थी। इस प्रकार, यीडा सरकारी राजस्व की रक्षा करने में विफल रहा।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि, चूँकि प्राधिकरण कार्य के पूरे मद के लिए भुगतान करता है, उसने उस मद के घटकों पर रॉयल्टी भुगतान की जाँच नहीं की। इसमें आगे कहा गया है कि ठेकेदार खदानों से आपूर्ति लेते हैं और स्वयं रॉयल्टी का भुगतान करते हैं। इसके अतिरिक्त, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में निर्माण सामग्री सामान्यत बाहरी राज्यों से लाई जाती है, इसलिए उन्हें राज्य की सीमा पर रॉयल्टी का भुगतान करने के बाद ही राज्य में लाया जाता है।

उत्तर इस बात की पुष्टि करता है कि, यद्यपि, ठेकेदारों द्वारा फॉर्म एमएम-11 में वैध पारगमन पास प्रस्तुत नहीं किया गया, यीडा ठेकेदारों के बिलों से वैधानिक बकाया राशि की कटौती करने में विफल रहा और इस प्रकार, सरकारी हितों की रक्षा नहीं की गई थी।

संस्तुति संख्या 13

यीडा को ठेकेदारों को किए गए भुगतान से वैधानिक देय राशि की कटौती सुनिश्चित करनी चाहिए।

प्राप्तकर्ता (कन्साइनी) रसीद प्रमाण पत्र प्राप्त किए बिना भुगतान

4.6.4 उ.प्र. सरकार के आदेश (मई, 2009) में प्रावधान है कि बिटुमिन कार्य के लिए कोई भुगतान करने से पहले ठेकेदारों से प्राप्तकर्ता रसीद प्रमाण पत्र (सीआरसी) की मूल प्रति अवश्य प्राप्त किए जाने चाहिए और सड़क कार्यों की गुणवत्ता सुनिश्चित करने के लिए उन्हें रेखांकित और ठेकेदार के बिल के साथ संलग्न किया जाना चाहिए और इसे सीधे रिफाइनरी से क्रय किया जाना चाहिए।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा ने निविदा प्रपत्रों में ऐसी कोई शर्त सम्मिलित नहीं की थी जिसमें ठेकेदार को बिटुमिन के भुगतान का दावा करते समय सीआरसी

[41] ₹ 5.99 करोड़ की रायल्टी और ₹ 29.96 करोड़ की खनिज की लागत है।

की मूल प्रति प्रस्तुत करने की आवश्यकता हो। परिणामस्वरूप, यीडा ने अक्टूबर 2009 से सितम्बर 2019 की अवधि के दौरान प्रदान किये गए 15 अनुबंधों में ₹ 22.68 करोड़ के बिटुमिन कार्यों के निष्पादन के लिए ठेकेदारों से सीआरसी प्राप्त नहीं किया, जैसा कि **परिशिष्ट-4.14** में वर्णित है। अत: बिटुमिन की गुणवत्ता और इसलिए, उ.प्र. सरकार के उपर्युक्त आदेश के अनुसार सड़क कार्यों की गुणवत्ता सुनिश्चित नहीं की जा सकी।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि यीडा स्वयं बिटुमिन क्रय नहीं करता है और सभी सामग्रियों की आपूर्ति सहित कार्यों के निष्पादन के लिए निविदाएं आमंत्रित की जाती हैं। इसके अतिरिक्त, कोई भी भुगतान करने से पहले तीसरे पक्ष द्वारा प्रयोगशाला परीक्षण किया जाता है। इसनें आगे कहा कि उ.प्र. सरकार के आदेशों और लेखापरीक्षा के सुझाव को ध्यान में रखते हुए, सक्षम प्राधिकारी से अनुमोदन लेने के उपरान्त सीआरसी प्राप्त करने की प्रणाली लागू की जाएगी।

तथ्य यह है कि यीडा बिटुमिन कार्य के लिए कोई भुगतान करने से पहले ठेकेदारों से सीआरसी की प्रतियाँ प्राप्त करने में विफल रहा।

एन्वॉयरन्मेंटल क्लियरेंस प्राप्त नहीं की गयी

4.6.5 पर्यावरण एवं वन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा निर्गत अधिसूचना[42] (14 सितम्बर, 2006) के अनुसार, किसी परियोजना हेतु कोई निर्माण कार्य अथवा भूमि तैयार करने में जिसमें 50 हेक्टेयर (5,00,000 वर्गमीटर) से अधिक क्षेत्र और/अथवा 1,50,000 वर्गमीटर से अधिक निर्मित क्षेत्र को आच्छादित करने वाली टाउनशिप और क्षेत्र विकास परियोजनाओं के लिए, स्टेट एनवायर्नमेंटल इम्पैक्ट असेसमेंट अथॉरिटी (एसईआईएए) से पूर्व एन्वॉयरन्मेंटल क्लियरेंस (ईसी) प्राप्त किया जाना चाहिए।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा ने एसईआईएए से पूर्व ईसी प्राप्त किए बिना अपने औद्योगिक विकास क्षेत्र में विकास और निर्माण गतिविधियों को निष्पादित किया। परिणामस्वरूप, यीडा यह सुनिश्चित करने में विफल रहा कि, पर्यावरण पर होने वाले संभावित प्रतिकूल प्रभावों को ध्यान में रखते हुए, विकास और निर्माण गतिविधियों को पर्यावरणीय रूप से स्थायी तरीके से किया जाता है और ऐसे प्रभावों को कम करने के लिए उचित उपाय किए जाते हैं।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि उसने अपने ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं के सम्बन्ध में एसईआईएए से ईसी प्राप्त किया है। इसके अतिरिक्त, जिन बिल्डरों को यीडा द्वारा भूखण्ड आवंटित किए गए हैं, उन्होंने भी ईसी प्राप्त किया है।

[42] अधिसूचना के क्लॉज 8 (बी) के पैरा 2 और 7 की अनुसूची (परियोजनाओं या गतिविधियों की सूची जिन्हें पूर्व एन्वॉयरन्मेंटल क्लियरेंस की आवश्यकता है)।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि, यीडा अपने औद्योगिक विकास क्षेत्र के लिए विकासात्मक/निर्माण कार्यों के निष्पादन से पहले एसईआईएए से पूर्व ईसी प्राप्त करने में विफल रहा, जिसे व्यक्तिगत परियोजनाओं के अतिरिक्त, प्राप्त किया जाना आवश्यक था। यह उल्लेखनीय है कि जीनीडा ने 12 अक्टूबर 2013 को अपने महायोजना क्षेत्र के लिए ईसी प्राप्त कर लिया था।

नमूना प्रकरणों में देखे गए उत्तम परिपाटियाँ

4.7 लेखापरीक्षा में जाँचे गए नमूना प्रकरणों में, कार्यों के निष्पादन में कमियों को कम करने के लिए, यीडा द्वारा विकास और निर्माण गतिविधियों के कार्यान्वयन में निम्नलिखित उत्तम परिपाटियाँ देखे गए:

- ₹ 10 करोड़ और इससे अधिक मूल्य की परियोजनाओं के प्रकरण में, यीडा ने निर्माण कार्यों के डिजाइन और आगणनो की पुनरीक्षा के लिए भारतीय प्रौद्योगिकी संस्थानों को लगाया था।
- निष्पादित कार्यों की गुणवत्ता नियंत्रण परीक्षण तीसरे पक्ष द्वारा किए गए थे।

निष्कर्ष

यीडा ने वार्षिक योजनाएं तैयार नहीं कीं, जिसके परिणामस्वरूप अप्रभावी अनुश्रवण हुआ और परिणामस्वरूप आवंटित निधियों का कम उपयोग होने के साथ-साथ अधूरे कार्यों पर व्यय की गई निधियां अवरुद्ध हुई। प्रचलित दिशा-निर्देशों/विनिर्देशों के अनुसार कार्य निष्पादित नहीं किए गए थे जिसके परिणामस्वरूप परिहार्य अतिरिक्त व्यय हुआ। औचित्यपूर्ण लागत के त्रुटिपूर्ण मूल्यांकन और विगत में सौंपे गए समान प्रकार के कार्यों की दरों पर विचार न करने के कारण, कार्य उच्चतर दरों पर प्रदान किये गए थे। यीडा ने ठेकेदारों से कम परफॉरमेंस गारंटी/सिक्यूरिटी डिपाजिट प्राप्त करके अपने वित्तीय हितों की रक्षा करने में समझौता किया। सांविधिक देयताओं जैसे रॉयल्टी और कर्मकार कल्याण उपकर की कटौती, संगत अधिनियमों/सरकारी आदेशों के प्रावधानों के अनुसार, ठेकेदारों के बिलों से नहीं की गई थी। यीडा ने पूर्व एन्वॉयरन्मेंटल क्लियरेंस प्राप्त किए बिना, जिसे 50 हेक्टेयर से अधिक की टाउनशिप और क्षेत्र विकास परियोजनाओं के लिए प्राप्त करना आवश्यक था, औद्योगिक विकास क्षेत्र में विकास और निर्माण गतिविधियों को निष्पादित करने के कारण सार्वजनिक हितों की रक्षा नहीं की गई थी।

अध्याय-V

परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण

अध्याय-V

परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण

यीडा समय-समय पर विभिन्न प्रकार के भू-उपयोगों के लिए विक्रय मूल्य निर्धारित करता है और परिसम्पत्तियों को आवंटित करता है या इस तरह के विक्रय मूल्य पर परिसम्पत्तियों की आरक्षित मूल्य निर्धारित करता है। मानक मूल्य निर्धारण नीति अथवा निदेशात्मक दिशा-निर्देशों के अभाव में विक्रय मूल्यों के निर्धारण के लिए कोई सुव्यवस्थित पद्धति नहीं थी और लागत निर्धारण प्रणाली मुख्यतः विगत पद्धतियों पर निर्भर थी। इसके अतिरिक्त, यीडा द्वारा अपनाई गई कार्यप्रणाली वर्ष-दर-वर्ष सुसंगत नहीं थी।

परिसम्पत्तियों के विक्रय मूल्य सभी इनपुट लागतों पर पर्याप्त रूप से विचार किए बिना निर्धारित किए गए थे, जिसके परिणामस्वरूप इनपुट लागतों की पर्याप्त मात्रा वसूल नहीं हो पाई।

इसके अतिरिक्त, ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड, कॉर्पोरेट ऑफिस भूखण्ड, 25-250 एकड़ भूखण्ड योजना के अन्तर्गत आवंटित भूखण्ड और बिल्ट-अप फ्लैट्स की विक्रय कीमतें कम निर्धारित की गईं, जिससे यीडा को क्षति हुई।

प्रस्तावना

5.1 परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण एक महत्वपूर्ण नीतिगत निर्णय है और यीडा के लंबे समय में स्थायी रूप से कार्य करने के लिए यह सुनिश्चित किया जाना महत्वपूर्ण है। मूल्य निर्धारण निर्णयों को यीडा द्वारा वहन की गई लागत और परिसम्पत्तियों की विक्रय योग्यता के बीच सही संतुलन बनाने की आवश्यकता है। इसलिए, परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण के बारे में अच्छी तरह से सूझ-बूझ वाला निर्णय लेने के लिए, यीडा के पास सबसे पहले भूमि के अर्जन और विकास पर की गई और/या होने वाली सभी लागतों का लेखा-जोखा होना चाहिए और तदोपरांत बाजार की स्थितियों का ठीक से आंकलन करना चाहिए। इससे यह सुनिश्चित होगा कि न तो परिसम्पत्तियों का मूल्य इतना अधिक है कि उनकी विक्रय योग्यता प्रभावित हो और न ही उनका मूल्य इतना कम है जिसके परिणामस्वरूप यीडा को क्षति हो।

यीडा को एक सार्वजनिक इकाई और परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण की सुसंगत प्रणाली होने के लिए, नीति/मानक दिशा-निर्देश तैयार किए जाने चाहिए ताकि यीडा के पास भूमि के अर्जन, आंतरिक/वाह्य विकास आदि पर किए गए/किए जाने वाले सभी लागतों का लेखा-जोखा तथा, साथ ही अंतर्निहित लाभों के मूल्य, जैसे, तल क्षेत्र अनुपात (एफएआर[1]), भू-आच्छादन (जीसी[2]) और अधिमान्य

---

[1] एफएआर भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल से विभाजित सभी मंजिलों पर कुल आच्छादित क्षेत्र (प्लिंथ क्षेत्र) का भागफल है। उच्च एफएआर का अर्थ है कि भूखण्ड के दिए गए क्षेत्र पर अधिक कवर क्षेत्र का निर्माण करने की अनुमति है और इसके विपरीत।

[2] जीसी भूखण्ड का वह ग्राउंड एरिया है जिसे निर्माण के लिए आच्छादित किया जा सकता है। यह खुली जगह के अलावा अन्य क्षेत्र है। उच्च जीसी का अर्थ है कि भूखण्ड के दिए गए क्षेत्र पर अधिक ग्राउंड एरिया को आच्छादित किया जा सकता है।

स्थान प्रभार (पीएलसी), आदि उपलब्ध हों। यह परिसम्पत्तियों के आवंटन के समय क्रेताओं से उपरोक्त लागतों और अंतर्निहित लाभों के मूल्य की पूर्ण वसूली संभव हो सकेगी। मूल्य निर्धारण का स्थायी होने के लिए, इसमें यह भी सम्मिलित होना चाहिएः

- अनुरक्षण की भविष्य की लागत;
- भूमि अर्जन और विकास पर व्यय की गई धनराशि की ब्याज लागत; और
- अप्रत्याशित व्ययों के कारण होने वाले जोखिमों का ध्यान रखने के लिए निर्धारित लागत पर अंतर।

अतः, ये सभी तत्व मूल्य निर्धारण का आधार बनते हैं। प्रीमियम और आरक्षित मूल्य का निर्धारण कर और परिसम्पत्तियों का आवंटन इन मूल्यों के आधार पर किया जाता है, या तो पूर्वनिर्धारित मूल्य पर या आरक्षित मूल्य से अधिक की उच्चतम निविदा पर किया जाता है। ये कीमतें निम्नलिखित श्रेणियों की परिसम्पत्तियों के लिए लागू होती हैं:

- आवासीय, औद्योगिक और संस्थागत भूखण्ड के आवंटन के लिए प्रीमियम निर्धारित किया जाता है जहां आवंटन लाटरी ड्रा के आधार पर या आवंटन समिति की संस्तुति के आधार पर किए जाते हैं।

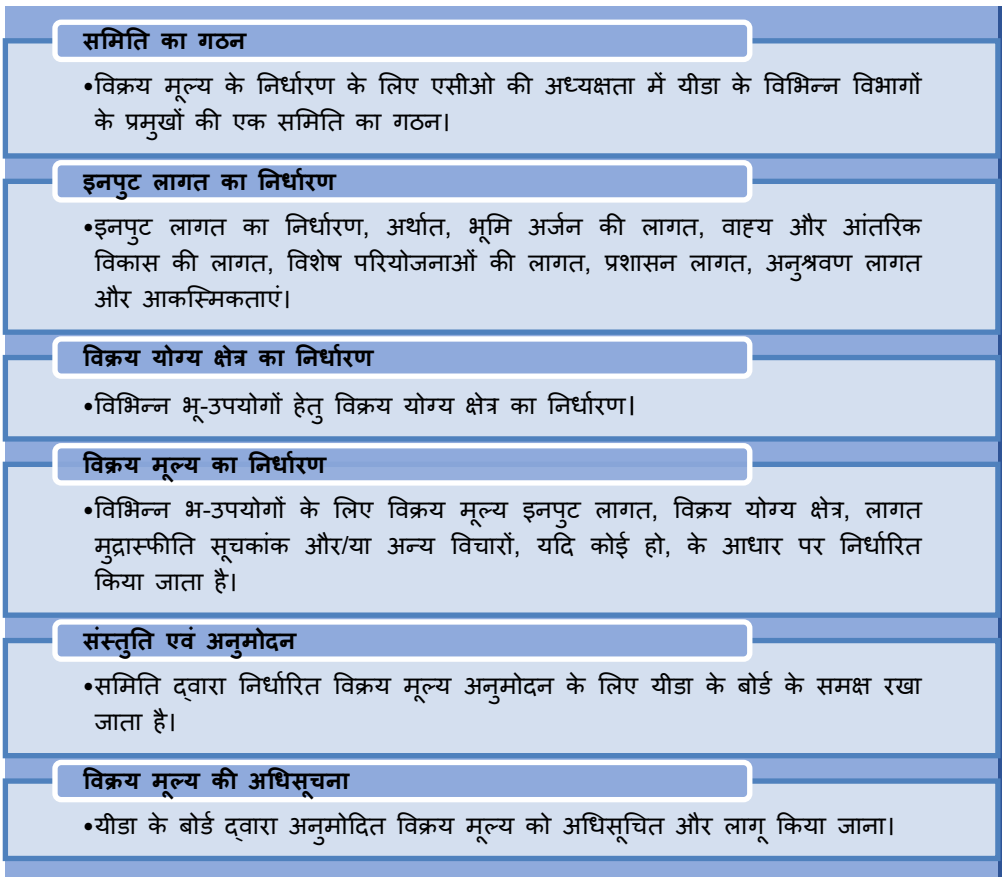
- आरक्षित मूल्य वाणिज्यिक, ग्रुप हाउसिंग और आवासीय टाउनशिप भूखण्डों के आवंटन के लिए निर्धारित किया जाता है जहाँ आरक्षित मूल्य से अधिक उच्चतम निविदा लगाने वाले को आवंटन किया जाता है।

यीडा द्वारा विक्रय मूल्य का निर्धारण

5.2 यीडा समय-समय पर विभिन्न प्रकार के भू-उपयोगों के लिए विक्रय मूल्य[3] निर्धारित करता है और परिसम्पत्तियों को आवंटित करता है या इस तरह के विक्रय मूल्य पर परिसम्पत्तियों के आरक्षित मूल्य को निर्धारित करता है। यीडा द्वारा विभिन्न प्रकार के भू-उपयोगों के लिए विक्रय मूल्य के निर्धारण की प्रक्रिया नीचे **चार्ट 5.1** में दर्शाई गई हैः

[3] आवासीय, संस्थागत, मिश्रित भू-उपयोग और औद्योगिक परिसम्पत्तियों के प्रकरणों में नियत प्रीमियम या तो लाट ड्रा के आधार पर अथवा आवंटन समिति के साक्षात्कार/संस्तुति के आधार पर आवंटित की जाती हैं; और आवासीय टाउनशिप, ग्रुप हाउसिंग और वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के मामले में आरक्षित मूल्य प्रतिस्पर्धी निविदा के आधार पर उच्चतम निविदादाता को आवंटित की जाती हैं।

चार्ट 5.1: यीडा द्वारा विक्रय मूल्य निर्धारण की प्रक्रिया



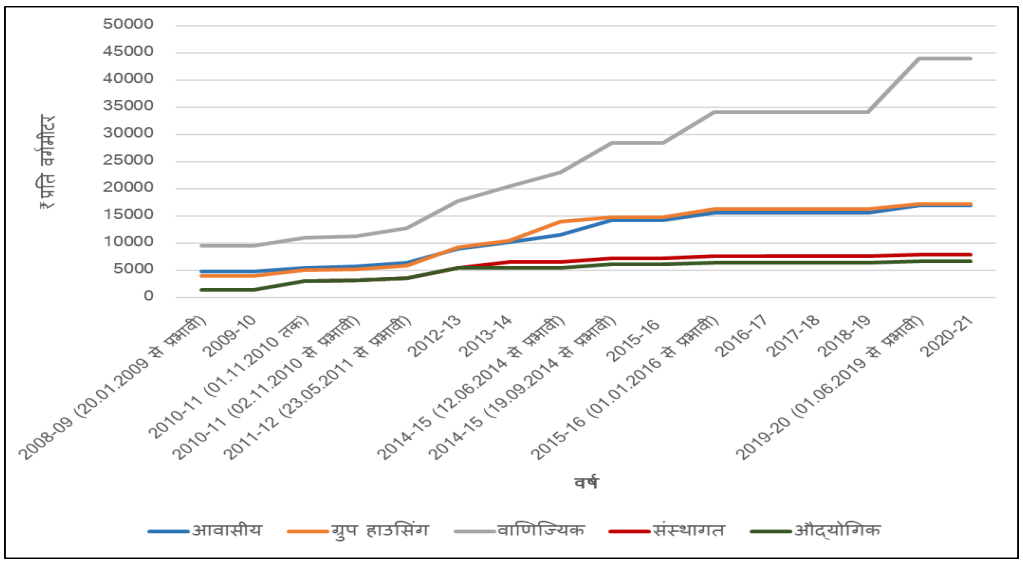
स्रोत: परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण से सम्बन्धित यीडा की पत्रावलियाँ

वर्ष 2008-09 से 2020-21 की अवधि के दौरान आवासीय[4], वाणिज्यिक, ग्रुप हाउसिंग, संस्थागत और औद्योगिक परिसम्पत्तियों के लिए यीडा द्वारा अनुमोदित विक्रय मूल्य[5] **चार्ट 5.2** में दर्शाए गए हैं।

[4] यीडा द्वारा सीधे अंतिम उपयोगकर्ताओं को आवंटित आवासीय भूखण्ड/फ्लैट।

[5] चूँकि औद्योगिक, संस्थागत, आवासीय (2019-20 से) और वाणिज्यिक (2019-20 से) परिसम्पत्तियों के लिए विक्रय मूल्य, क्षेत्र (वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के मामले में एफएआर) के आधार पर स्लैब में तय किए गए थे, इन श्रेणियों की उच्चतम लागू स्लैब दरों को **चार्ट 5.2** में दर्शाया गया है।

चार्ट 5.2: विभिन्न भू-उपयोगों के लिए यीडा द्वारा निर्धारित विक्रय मूल्य



स्रोत: परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण से सम्बन्धित यीडा की पत्रावलियाँ

उपरोक्त चार्ट से यह देखा जाएगा कि, विक्रय मूल्य:

- आवासीय परिसम्पत्तियाँ 2008-09 में ₹ 4,750 प्रति वर्गमीटर से 2020-21 में ₹ 16,870 प्रति वर्गमीटर हो गई जिससे 255 प्रतिशत की वृद्धि हुई;
- ग्रुप हाउसिंग परिसम्पत्तियाँ 2008-09 में ₹ 4,000 प्रति वर्गमीटर से 2020-21 में ₹ 17,200 प्रति वर्गमीटर हो गई जिससे 330 प्रतिशत की वृद्धि हुई;
- वाणिज्यिक परिसम्पत्तियाँ 2008-09 में ₹ 9,500 प्रति वर्गमीटर से 2020-21 में ₹ 44,000 प्रति वर्गमीटर हो गई जिससे 363 प्रतिशत की वृद्धि हुई;
- संस्थागत परिसम्पत्तियाँ 2010-11 में ₹ 3,050 प्रति वर्गमीटर से 2020-21 में ₹ 7,870 प्रति वर्गमीटर हो गई जिससे 158 प्रतिशत की वृद्धि हुई; और
- औद्योगिक परिसम्पत्तियाँ 2008-09 में ₹ 1,400 प्रति वर्गमीटर से 2020-21 में ₹ 6,670 प्रति वर्गमीटर हो गई जिससे 376 प्रतिशत की वृद्धि हुई।

लेखापरीक्षा परिणाम

5.3 लेखापरीक्षा ने यीडा द्वारा परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण में कई कमियों को देखा, जिन पर अगले प्रस्तरों में चर्चा की गई है।

मानक मूल्य निर्धारण नीति तैयार नहीं की गई

5.3.1 परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण के लिए एक सुसंगत प्रणाली रखने के लिए, यह आवश्यक था कि यीडा द्वारा इस सम्बन्ध में एक मानक मूल्य निर्धारण नीति या निर्देशात्मक दिशा-निर्देश तैयार किए गए हों। एक मानक मूल्य निर्धारण नीति या निर्देशात्मक दिशा-निर्देश दोहरे उद्देश्य की पूर्ति करेंगे क्योंकि

एक तरफ यह चूक या कमीशन की त्रुटियों के कारण यीडा को होने वाले क्षति को रोकेगा तो दूसरी तरफ, यह विक्रय मूल्य निर्धारित करने में मनमानी को समाप्त करेगा।

यीडा ने विक्रय मूल्य निर्धारित करने के लिए कोई मूल्य निर्धारण नीति तैयार नहीं की थी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा ने न तो कोई मूल्य निर्धारण नीति तैयार की थी और न ही विक्रय मूल्य निर्धारित करने के लिए कोई निर्देशात्मक दिशा-निर्देश तैयार किए थे और न ही इसने आवास और शहरी नियोजन विभाग, विकास प्राधिकरणों के लिए उ.प्र. सरकार और उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद द्वारा जारी विक्रय मूल्य (नवम्बर 1999) निर्धारित करने के लिए 'मॉडल निर्देशक सिद्धांतों' को अंगीकृत किया था। मानक मूल्य निर्धारण नीति अथवा निर्देशात्मक दिशा-निर्देशों के अभाव में विक्रय मूल्यों के निर्धारण के लिए कोई सुव्यवस्थित पद्धति नहीं थी और लागत निर्धारण प्रणाली मुख्यतः विगत पद्धतियों पर निर्भर थी। परिणामस्वरूप, विक्रय मूल्य निर्धारित करने का आधार सुसंगत नहीं था। वर्ष 2008-09, 2010-11, 2012-13 से 2014-15[6] के लिए विक्रय मूल्य विभिन्न इनपुट[7] और विक्रय योग्य क्षेत्र की लागत के आधार पर निर्धारित किए गए थे, जबकि वर्ष 2011-12, 2014-15[8], 2015-16 और 2019-20 के लिए, ये पिछले वर्ष के विक्रय मूल्य में एक निश्चित प्रतिशत की वृद्धि करके निर्धारित किए गए थे। वर्ष 2009-10, 2016-17, 2017-18, 2018-19 और 2020-21 के दौरान यीडा द्वारा विक्रय मूल्यों को संशोधित नहीं किया गया था और पिछले वर्षों के स्तरों पर अपरिवर्तित रखा गया था। इस प्रकार, किसी भी मूल्य निर्धारण दिशा-निर्देशों के अभाव में, परिसम्पत्तियों की विक्रय मूल्य निर्धारित करने के लिए कोई सुव्यवस्थित विधि नहीं थी।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि लागत और मानक मानदण्डों के सभी मापदण्डों पर विचार करते हुए विक्रय मूल्य वैज्ञानिक तरीके से निर्धारित किए जाते हैं। कुछ वर्षों में विक्रय मूल्य नहीं बढ़ाने का मुख्य कारण मांग की कमी थी। वर्तमान में परिसम्पत्तियों (आवासीय को छोड़कर) को ई-नीलामी के माध्यम से उच्चतम निविदा लगाने वाले को आवंटित किया जा रहा है जिसके परिणामस्वरूप बाजार दरों पर आवंटन किया जाता है। इसमें आगे कहा गया है कि आवासीय परिसम्पत्तियों के आवंटन के लिए मानक नीति उ.प्र. सरकार से निर्देश लेने के बाद निर्धारित की जाएगी।

तथ्य यह है कि मानक मूल्य निर्धारण नीति की अनुपस्थिति के परिणामस्वरूप वर्ष-दर-वर्ष आधार पर परिसम्पत्तियों की विक्रय मूल्य निर्धारित करने में विसंगतियाँ हुईं, जैसा कि ऊपर चर्चा की गई है और विभिन्न कमियाँ रहीं जिसकी बाद के प्रस्तरों में चर्चा की गई है। इसके अतिरिक्त, परिसम्पत्तियों की ई-नीलामी के मामले में भी आरक्षित मूल्य निर्धारित करने के लिए विक्रय मूल्य निर्धारित

---

[6] 19 सितम्बर 2014 से प्रभावी।

[7] भूमि, वाह्य विकास, आंतरिक विकास और विशेष परियोजनाएं।

[8] 12 जून 2014 से 18 सितम्बर 2014 तक प्रभावी।

करने की आवश्यकता है, अतः, मानक मूल्य निर्धारण नीति विसंगतियों और कमियों को रोकेगी।

संस्तुति संख्या 14

यीडा को मूल्य निर्धारण की विधि को कारगर बनाने के लिए परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण हेतु मानक नीति/दिशा-निर्देश तैयार करने चाहिए।

आवश्यक इनपुट लागतों पर अपर्याप्त विचार

5.3.2 यह सुनिश्चित करने के लिए कि यीडा लंबे समय में एक स्थायी रूप से कार्य करे, परिसम्पत्तियों की विक्रय मूल्य इस तरह से निर्धारित किया जाना चाहिए कि सभी इनपुट लागत वसूल की जा सके। इसलिए, परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण के बारे में निर्णय लेने से पहले, यीडा के पास सबसे पहले किए गए सभी व्ययों और/या किए जाने वाले व्ययों का लेखा-जोखा होना चाहिए।

यीडा ने चार शीर्षों यथा, भूमि की लागत, वाह्य विकास की लागत, आंतरिक विकास की लागत और विशेष परियोजनाओं की लागत के अन्तर्गत इनपुट लागतों की गणना की। इसके अतिरिक्त, प्रशासनिक लागत, अनुरक्षण लागत और आकस्मिकताओं को समाहित करने के लिए, कुल लागत का आंकलन करने हेतु ऐसी इनपुट लागतों का एक विनिर्दिष्ट प्रतिशत जोड़ा गया था। इस प्रकार से प्राप्त कुल लागत को, आवंटियों से परिसम्पत्तियों की वसूली योग्य लागत पर पहुंचने के लिए विक्रय योग्य क्षेत्र के प्रतिशत से विभाजित किया गया था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा ने इनपुट लागतों पर पर्याप्त रूप से विचार नहीं किया, जिसके परिणामस्वरूप लागतों की कम वसूली हुई, जैसा कि नीचे चर्चा की गई हैः

- **पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन लागत पर विचार नहीं किया गया:** उ.प्र. सरकार ने भूमि अर्जन द्वारा प्रभावित परिवारों को सुविधाएं प्रदान करने के लिए भारत सरकार द्वारा जारी राष्ट्रीय पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन नीति, 2003 को अपनाया (अगस्त, 2004)। तदनुसार, एडीएम (एलए) ने भूमि अर्जन के लिए यीडा से पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन के लिए लागत की माँग की।

यीडा ने, वर्ष 2008-09 के दौरान इनपुट लागतों की गणना करते समय पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन लागत सम्मिलित नहीं की थी, जिसके परिणामस्वरूप इनपुट लागतों का अपर्याप्त प्रावधान हुआ।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि वर्ष 2008-09 के दौरान पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन का कोई मामला नहीं था, इसलिए, वर्ष 2008-09 के लिए भूमि दरों की गणना करते समय पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन लागत को सम्मिलित नहीं किया गया था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि एडीएम (एलए) ने वर्ष 2008-09 के लिए भूमि दरों को अंतिम रूप देने (जनवरी, 2009) से पहले पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन

के लिए लागत की मांग की थी जिसका भुगतान भी यीडा द्वारा किया गया था।

• **अर्जन प्रभार पर अपर्याप्त विचार:** भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 और भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 के प्रावधानों के अन्तर्गत भूमि अर्जन के मामले में, एडीएम (एलए), भूस्वामियों को देय प्रतिकर के अतिरिक्त, अर्जन प्रभार के लिए प्रतिकर की धनराशि का 10 प्रतिशत भी वसूल करता है।

यीडा ने ₹ 182.76 प्रति वर्गमीटर के बजाय ₹ 131 प्रति वर्गमीटर की कम दर पर अर्जन शुल्क सम्मिलित किया।

यीडा ने (सितम्बर 2014), भूस्वामियों को देय प्रतिकर की दर ₹ 1,827.60 प्रति वर्गमीटर निर्धारित किया। तद्नुसार, ₹ 182.76 प्रति वर्गमीटर की धनराशि, जो प्रतिकार की दर के 10 प्रतिशत के बराबर है, को अर्जन प्रभारों के सम्बन्ध में वर्ष 2014-15[9] के दौरान इनपुट लागतों में सम्मिलित किया जाना चाहिए था। यीडा ने यद्यपि, ₹ 131 प्रति वर्गमीटर ही सम्मिलित किये जिसके परिणामस्वरूप इनपुट लागतों का कम प्रावधान किया गया।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि वर्ष 2014-15 के लिए प्रतिकर की दर में भूमि की अर्जन लागत के लिए ₹ 1310 प्रति वर्गमीटर और अतिरिक्त प्रतिकर के लिए ₹ 517.60 प्रति वर्गमीटर सम्मिलित है। चूँकि यीडा द्वारा सीधे भूस्वामियों को अतिरिक्त प्रतिकर का भुगतान किया गया था, इसलिए इस तरह की धनराशि पर अर्जन प्रभार के लिए कोई प्रावधान नहीं किया गया था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यीडा द्वारा पहले से अर्जित भूमि के मामले में अतिरिक्त प्रतिकर देय था। सितम्बर 2014 में प्रतिकर में वृद्धि के बाद भूमि अर्जन के लिए प्रतिकर की लागू दर ही ₹ 1,827.60 प्रति वर्गमीटर थी। चूँकि, सितम्बर 2014 के बाद की अवधि के लिए विक्रय मूल्य निर्धारित किए जा रहे थे, प्रतिकर की उपरोक्त दर के 10 प्रतिशत के बराबर धनराशि को इनपुट लागतों में सम्मिलित किया जाना चाहिए था।

• **वाह्य और आंतरिक विकास लागत का अपर्याप्त विचार:** वाह्य और आंतरिक विकास की लागत का निर्धारण करने के लिए यीडा ने, ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण (जीनीडा) द्वारा वार्षिक रूप से निर्गत दरों को अपनाया।

यीडा वाह्य और आंतरिक विकास लागत की वर्तमान दरों को अपनाने में विफल रहा जिसके परिणामस्वरूप इनपुट लागतों का कम प्रावधान हुआ।

यीडा ने, वर्ष 2010-11 के लिए वाह्य और आंतरिक विकास की लागत का निर्धारण करने के लिए वर्ष 2010-11 के लिए जीनीडा की दरों को अपनाने के बजाय, जो जुलाई 2010 में यीडा द्वारा विक्रय मूल्य को अंतिम रूप देते समय उपलब्ध[10] थीं, वर्ष 2008-09 के लिए लागू जीनीडा की दरों को 20 प्रतिशत की वृद्धि के साथ अपनाया। चूँकि वर्ष 2010-11 के लिए जीनीडा की दरें यीडा द्वारा अपनाई गई दरों से अधिक थीं, इसलिए इसके परिणामस्वरूप इनपुट लागतों का कम प्रावधान हुआ है।

[9] 19 सितम्बर 2014 से प्रभावी।

[10] मार्च 2010 में अंतिम रूप दिया गया।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि वर्ष 2009-10 के दौरान लागत मुद्रास्फीति सूचकांक में 8.59 प्रतिशत की वृद्धि हुई थी। तदनुसार, वर्ष 2008-09 के लिए निर्धारित वाह्य और आंतरिक विकास लागत में 20 प्रतिशत की वृद्धि की गई थी जिससे वर्ष 2010-11 के लिए वाह्य और आंतरिक विकास लागत की गणना की जा सके। इसमें आगे कहा गया है कि वर्ष 2010-11 के लिए जीनीडा का मूल्य निर्धारण यीडा पर लागू नहीं किया जा सकता है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि वाह्य और आंतरिक विकास लागत की गणना के लिए यीडा ने जीनीडा द्वारा निर्गत दरों पर विचार किया। तदनुसार, वर्ष 2008-09 के लिए जीनीडा द्वारा निर्धारित दरों में 20 प्रतिशत की वृद्धि करने के बजाय, यीडा को वर्ष 2010-11 के लिए जीनीडा द्वारा निर्गत दरों को अपनाना चाहिए था।

• **मेट्रो/रैपिड ट्रांजिट सिस्टम की लागत पर विचार नहीं किया गया:** यीडा ने विशेष विकास क्षेत्र (एसडीजेड) के विकास के लिए भूखण्डों के आवंटन हेतु एक योजना (मार्च 2008) शुरू की थी। विवरणिका/आवंटन पत्र में निर्धारित नियम एवं शर्तों के अनुसार, आवंटित भूमि के प्रीमियम में ब्याज और वाह्य विकास प्रभारों सहित वास्तविक अर्जन लागत सम्मिलित थी। यीडा ने उपर्युक्त योजना के आवंटियों से वसूल किए जाने वाले वाह्य विकास प्रभारों की गणना (अप्रैल 2008) ₹ 721 प्रति वर्गमीटर की दर से की है जिसमें ₹ 330 प्रति वर्गमीटर की दर से वाह्य विकास की लागत और ₹ 391 प्रति वर्गमीटर[11] की दर से विशेष परियोजनाओं की लागत सम्मिलित है। विशेष परियोजनाओं की लागत में अन्य बातों के साथ-साथ रैपिड ट्रांजिट सिस्टम/मेट्रो लाइन की लागत के लिए ₹ 4,500 करोड़ सम्मिलित थे।

यीडा ने बाद में निर्णय लिया (दिसम्बर 2008) कि उपरोक्त योजना के आवंटी रैपिड ट्रांजिट सिस्टम/मेट्रो लाइन की लागत को जब भी मांगा जाए, वे जमा करेंगे। तदनुसार, रैपिड ट्रांजिट सिस्टम/मेट्रो लाइन की लागत को छोड़कर वाह्य विकास प्रभारों को संशोधित करके ₹ 574 प्रति वर्गमीटर कर दिया गया था। उपरोक्त योजना के आवंटी से अपेक्षा करने वाला उपयुक्त क्लॉज कि वह यीडा द्वारा मांग किए जाने पर रैपिड ट्रांजिट सिस्टम/मेट्रो लाइन की लागत जमा करे, आवंटन पत्रों और पट्टा विलेखों में भी सम्मिलित किया गया था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि रैपिड ट्रांजिट सिस्टम/मेट्रो लाइन की लागत को केवल उपर्युक्त योजना के आवंटियों के लिए विशेष परियोजनाओं की लागत से इस शर्त के साथ बाहर रखा गया था कि वे यीडा द्वारा मांगे जाने पर ऐसी लागत जमा करेंगे। इसके अतिरिक्त, चूँकि विशेष परियोजनाओं की लागत भी अन्य परिसम्पत्तियों के लिए इनपुट लागत का एक घटक थी, इसलिए रैपिड ट्रांजिट सिस्टम/मेट्रो लाइन की लागत को अन्य संपत्तियों की इनपुट लागतों पर पहुंचने

[11] अनुरक्षण लागत, प्रशासनिक लागत और आकस्मिकताओं सहित विशेष परियोजनाओं की कुल लागत ₹ 16,323.41 करोड़ आंकी गई है जिसे 41,710 हेक्टेयर के विक्रय योग्य क्षेत्र से विभाजित किया गया जिससे ₹ 391 की प्रति वर्गमीटर दर प्राप्त हुई ।

के लिए विशेष परियोजनाओं की लागत में सम्मिलित किया जाना चाहिए था। तथापि, यीडा ने इसे सम्मिलित नहीं किया जिसके परिणामस्वरूप इनपुट लागतों का अपर्याप्त प्रावधान हुआ।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि वाह्य विकास प्रभार की दर (₹ 574 प्रति वर्गमीटर) को उसके बोर्ड द्वारा विधिवत अनुमोदित किया गया था। तदनुसार, अनुमानित लागत की गणना के लिए इसे सम्मिलित किया गया है। इसमें आगे कहा गया है कि चूँकि रैपिड ट्रांजिट सिस्टम/मेट्रो लाइन की लागत एसडीजेड योजना में सम्मिलित नहीं थी, इसलिए इसे अन्य परिसम्पत्तियों की लागत में सम्मिलित करना उचित नहीं है। भविष्य में, मेट्रो परियोजना के प्रचालन के बाद, इसका व्यय आवंटियों से वसूल किया जाएगा और इसका उल्लेख आवंटियों के पट्टा विलेख की शर्तों में किया जाएगा।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि रैपिड ट्रांजिट सिस्टम/मेट्रो लाइन की लागत को केवल एसडीजेड योजना के आवंटियों के लिए विशेष परियोजनाओं की लागत से बाहर रखा गया था। इसलिए, यीडा को अन्य परिसम्पत्तियों की इनपुट लागत की गणना में रैपिड ट्रांजिट सिस्टम/मेट्रो लाइन की लागत को सम्मिलित करना चाहिए था।

- **अनुग्रह भुगतान पर विचार नहीं किया गया:** उत्तर प्रदेश भूमि अर्जन (प्रतिकर का निर्धारण और करार द्वारा प्रतिकर की घोषणा) नियम, 1997 (करार नियामवली) के साथ पठित एलएए,1894 के प्रावधानों के अन्तर्गत भूमि के अर्जन के लिए भूस्वामियों को देय प्रतिकर का निर्णय समय-समय पर यीडा बोर्ड द्वारा किया गया था। तदनुसार, जनवरी 2010 से मार्च 2010 की अवधि के लिए लागू दर ₹ 845 प्रति वर्गमीटर थी जिसे अप्रैल 2010 से बढ़ाकर ₹ 880 प्रति वर्गमीटर कर दिया गया था।

मार्च 2010 के दौरान पाँच गाँवों की 657.3510 हेक्टेयर भूमि का कब्जा यीडा को सौंप दिया गया था जबकि लागू दर ₹ 845 प्रति वर्गमीटर थी। चूँकि अप्रैल 2010 से यीडा द्वारा दरों में वृद्धि की गई थी, उपरोक्त पाँच गाँवों के भूस्वामियों ने माँग की कि उन्हें इस तरह की बढ़ी हुई दरों पर प्रतिकर का भुगतान किया जाए। भूस्वामियों द्वारा उपर्युक्त माँग और आंदोलन को ध्यान में रखते हुए, यीडा ने अनुग्रह धनराशि के रूप में ₹ 35 प्रति वर्गमीटर की अंतर धनराशि का भुगतान करने का निर्णय लिया (सितम्बर 2011)।

चूँकि, उपर्युक्त अनुग्रह धनराशि के भुगतान में भूमि के अर्जन पर ₹ 2,301 करोड़ की अतिरिक्त लागत आती है, इसलिए इसे इनपुट लागतों में सम्मिलित किया जाना चाहिए था जिससे इसकी वसूली की जा सके। तथापि, यीडा ने इनपुट लागतों की गणना करते समय अनुग्रह भुगतान की लागत को सम्मिलित नहीं किया जिसके परिणामस्वरूप इनपुट लागतों का कम प्रावधान किया गया।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि बची हुई अनुग्रह धनराशि को भविष्य की लागत में सम्मिलित किया जाएगा।

- **आबादी भूखण्डों की लागत के प्रति गलत प्रावधान:** यीडा ने (अप्रैल 2008) उन भूस्वामियों को जिनसे भूमि अर्जित की गई थी, को विकसित भूमि (आबादी भूखण्ड), जो अर्जित भूमि के छ: प्रतिशत[12] के बराबर है, आवंटित करने का निर्णय लिया। यीडा ने यह भी निर्णय लिया कि आबादी भूखण्डों का आवंटन प्राप्त करने के इच्छुक भूस्वामियों को यीडा द्वारा निर्धारित किए जाने वाले विकास प्रभार के साथ प्रतिकर की राशि का 10 प्रतिशत जमा करना होगा। अर्जित भूमि के बदले आबादी भूखण्डों का आवंटन बाद में (सितम्बर 2009) बढ़ाकर अर्जित भूमि का सात प्रतिशत कर दिया गया।

इसके अतिरिक्त, यीडा ने (नवम्बर 2011 और जनवरी 2013) सम्बन्धित अर्जित भूमि के सम्बन्ध में भुगतान किए गए प्रतिकर की दर (प्रति वर्गमीटर) के समतुल्य आबादी भूखण्डों के आवंटियों से वसूल किए जाने वाले विकास प्रभार (नवम्बर 2011 और जनवरी 2013) निर्धारित किए थे जिसे बाद में (जनवरी 2014) प्रतिकर की दर के 50 प्रतिशत तक संशोधित किया गया था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि उपर्युक्त आबादी भूखण्डों के अर्जन और विकास की लागत सम्बन्धित आवंटियों[13] से वसूली योग्य धनराशि से अधिक थी। अतः अन्य श्रेणी के आवंटियों को इनपुट लागतों में समाविष्ट करके अन्य श्रेणी के आवंटियों से अंतर धनराशि वसूल की जानी चाहिए थी। हालांकि, अंतर धनराशि की गणना यीडा द्वारा गलत पद्धति से की गई थी, जिसके परिणामस्वरूप कुछ अवसरों पर अतिरिक्त प्रावधान और अन्य अवसरों पर कम प्रावधान किया गया था।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि आबादी भूखण्डों के सम्बन्ध में प्रक्रिया/नीति अंतिम नहीं है और प्रस्ताव के अनुमोदन के बाद नियमों के अनुसार कार्रवाई की जाएगी।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यीडा अन्य श्रेणियों के आवंटियों की इनपुट लागतों में मौजूदा नीति के अनुसार आबादी भूखण्डों के आवंटियों से वसूली योग्य अंतर लागत को सही ढंग से सम्मिलित करने में विफल रहा है।

- **विकास लागत पर पूँजी की लागत का प्रावधान नहीं किया गया:** यीडा अपने अर्जन और विकास गतिविधियों को स्वयं के साथ-साथ ऋण ली गई धनराशि से वित्तपोषित करता है। चूँकि भूमि के अर्जन और विकास पर व्यय तथा आवंटन

[12] भूखण्ड का न्यूनतम आकार 120 वर्गमीटर और अधिकतम भूखण्ड आकार 2,500 वर्गमीटर के अधीन।

[13] अर्जन की आकस्मिक लागतों अर्थात् अर्जन प्रभारों, परिसम्पत्ति की लागत, पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन की लागत, एमन्युटी और ब्याज की वसूली न होने और वाह्य और आंतरिक विकास की वास्तविक लागत के प्रति मुआवजे की दर के 50 प्रतिशत के बराबर विकास लागत की वसूली के कारण।

के माध्यम से वसूली के बीच समयांतराल है, इसलिए अर्जन और विकास क्रियाकलापों, दोनों के वित्तपोषण के लिए अपेक्षित पूँजी लागत को इनपुट लागतों में सम्मिलित किया जाना चाहिए।

यीडा ने विकास व्यय पर पूँजी की लागत को सम्मिलित नहीं किया जिसके परिणामस्वरूप इनपुट लागतों का कम प्रावधान हुआ।

यीडा ने इनपुट लागतों की गणना करते समय, भूमि की लागत पर 13 प्रतिशत की दर से पूँजी की लागत को सम्मिलित किया। परन्तु, इसमें विकास व्यय पर पूँजी की लागत सम्मिलित नहीं थी, जिसके परिणामस्वरूप पूँजी की लागत के लिए कम प्रावधान किया गया था।

इसके अतिरिक्त, वर्ष 2008-09 के दौरान भूमि की लागत की गणना करते समय, यीडा ने एक वर्ष की अवधि के बजाय एक से नौ माह[14] के लिए 13 प्रतिशत की दर से पूँजी की लागत को सम्मिलित किया था, जैसा कि बाद के वर्षों में किया गया, जिसके परिणामस्वरूप पूँजी की लागत के लिए कम प्रावधान किया गया।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि वर्ष 2010-11 की लागत में, वर्ष 2008-09 के लिए वास्तविक लागत पर सभी शुल्कों (ब्याज आदि) को सम्मिलित करने के लिए 20 प्रतिशत की लागत वृद्धि कारक पर विचार किया गया था। वर्ष 2011-12 के दौरान, वास्तविक लागत में 20 प्रतिशत की लागत वृद्धि घटक को सम्मिलित किया गया था और वर्ष 2012-13 के दौरान, 13 प्रतिशत की दर से ब्याज सम्मिलित किया गया है। इसमें आगे कहा गया है कि 2008-09 के दौरान ब्याज की गणना चरणबद्ध तरीके से की गई थी क्योंकि भूमि अर्जन के लिए भुगतान चरणों में किया गया था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यीडा ने वर्ष 2008-09 और 2010-11 के दौरान जीनीडा द्वारा वर्ष 2008-09 के लिए जारी विकास लागत में 20 प्रतिशत की वृद्धि करके विकास लागत की गणना की थी। वर्ष 2010-11 के दौरान 20 प्रतिशत की वृद्धि विकास लागत में वृद्धि को पूरा करने के लिए भी पर्याप्त नहीं थी जैसा कि ऊपर वाह्य और आंतरिक विकास लागत पर अपर्याप्त प्रावधान शीर्षक के अन्तर्गत चर्चा की गई है। इस प्रकार, पूँजीगत लागत को विकास लागत में वर्ष 2008-09 के दौरान ही सम्मिलित किया गया था तथा बाद के वर्षों में नहीं किया गया। इसके अतिरिक्त, वर्ष 2010-11 से भूमि की लागत की गणना करते समय यीडा ने स्वयं एक वर्ष की अवधि के लिए ब्याज को सम्मिलित किया था जो वर्ष 2008-09 के दौरान पूँजी लागत के लिए कम प्रावधान दर्शाता है।

- **अनुरक्षण लागत के लिए अपर्याप्त प्रावधान:** जीनीडा सुविधाओं के अनुरक्षण पर इसके द्वारा किए जाने वाले आवश्यक अनुरक्षण लागत की पूर्ति करने के लिए इनपुट लागतों में आंतरिक और वाह्य विकास की लागत का 20 प्रतिशत सम्मिलित करता है।

[14] नौ माह के लिए 20 प्रतिशत पर, पाँच माह के लिए 70 प्रतिशत पर और एक माह के लिए एडीएम (एलए) को देय भूमि की लागत के 10 प्रतिशत पर।

यीडा ने जीनीडा द्वारा अपनाए गए 20 प्रतिशत के मुकाबले केवल 2.5 प्रतिशत और पाँच प्रतिशत की दर से अनुरक्षण लागत को शामिल किया।

परन्तु, इनपुट लागत की गणना करते समय यीडा ने आवासीय, ग्रुप हाउसिंग और वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के लिए पाँच प्रतिशत की दर से अनुरक्षण लागत और औद्योगिक और संस्थागत परिसम्पत्तियों के लिए 2.5 प्रतिशत की दर से अनुरक्षण लागत को सम्मिलित किया। इस प्रकार, यीडा द्वारा इनपुट लागत में सम्मिलित अनुरक्षण लागत जीनीडा द्वारा सम्मिलित की जा रही लागत की तुलना में बहुत कम थी, जो इसके तत्काल आसपास के क्षेत्र में काम कर रही थी, जिसके परिणामस्वरूप अनुरक्षण लागत के लिए कम प्रावधान हुआ।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि जीनीडा और यीडा के निगमन का समय अलग है और दोनों प्राधिकरणों की वास्तविक स्थिति भी अलग है। जबकि जीनीडा विकसित है, यीडा में आवंटन और विकास गतिविधियाँ अभी भी प्रारंभिक चरणों में हैं। क्षेत्र में शहरी आबादी भी नगण्य है और केवल मुख्य मार्गों का सुदृढ़ीकरण और मरम्मत कार्य किया जा रहा है। विकास कार्यों के पूरा होने के बाद अनुरक्षण कार्यों के लिए अधिक आवश्यकता होगी। इसमें आगे कहा गया है कि बोर्ड ने अपनी 73वीं बैठक में निर्णय लिया कि यीडा द्वारा लिया गया पट्टा किराया अनुरक्षण के लिए है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि राष्ट्रीय राजमार्ग विकास प्राधिकरण अपने प्रारंभिक चरणों से ही 20 प्रतिशत की दर से अनुरक्षण लागत का प्रावधान करता रहा है। इसके अतिरिक्त, यीडा का यह तर्क कि पट्टा किराया को अनुरक्षण लागत के रूप में वसूल किया जाता है, भी न्यायोचित नहीं है क्योंकि जीनीडा में आवंटियों से पट्टा किराया वसूलने के अतिरिक्त लागत इनपुट में अनुरक्षण लागत सम्मिलित है।

- **प्रशासनिक और अनुरक्षण लागत की कम वसूली का प्रावधान नहीं किया गया:** वर्ष 2008-09[15] के दौरान परिसम्पत्तियों की विक्रय मूल्यों का निर्धारण करते समय यीडा ने आवासीय और वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के लिए पाँच प्रतिशत की दर से प्रशासनिक लागत को सम्मिलित किया। अनुवर्ती वर्षों के दौरान इसे सात प्रतिशत की दर से सम्मिलित किया गया था। इसके अतिरिक्त, वर्ष 2008-09 के दौरान यीडा ने योजनाओं को और अधिक आकर्षक बनाने के लिए विक्रय मूल्यों में अनुरक्षण लागत को सम्मिलित नहीं किया।

चूँकि वर्ष 2008-09 और 2009-10 के दौरान कम दरों पर प्रशासनिक लागतों को सम्मिलित करने और अनुरक्षण लागत को सम्मिलित न करने के कारण उनकी लागत से कम दरों पर परिसम्पत्तियों का आवंटन किया गया था, इसलिए अंतर धनराशि को बाद के वर्षों की इनपुट लागत में सम्मिलित किया जाना चाहिए था जिससे इसकी वसूली की जा सके। तथापि, यीडा ने अनुवर्ती वर्षों के लिए इनपुट लागतों की गणना करते समय लागत की उपर्युक्त अल्प वसूली को सम्मिलित नहीं किया गया जिसके परिणामस्वरूप उपर्युक्त अल्प वसूली के लिए कम प्रावधान हुआ।

[15] वर्ष 2008-09 के दौरान निर्धारित विक्रय मूल्य वर्ष 2009-10 के दौरान भी लागू थे।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि उसके विकास क्षेत्र में भूखण्डों के बड़े आकार को देखते हुए मिनी एसडीजेड, औद्योगिक, माइक्रो एसडीजेड और बिल्डरों के भूखण्डों के लिए प्रशासनिक लागत 2.5 प्रतिशत की दर से और आवासीय भूखण्डों के लिए पाँच प्रतिशत की दर से ली गई थी। इसमें आगे कहा गया है कि योजना को और अधिक आकर्षक बनाने के लिए शुरू में अनुरक्षण लागत का प्रावधान नहीं किया गया था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि लेखापरीक्षा अवलोकन आवासीय और वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के सम्बन्ध में प्रशासनिक लागत के कम प्रावधान के सम्बन्ध में है। इसके अग्रेतर, यीडा ने 2008-09 और 2009-10 के दौरान आवंटित परिसम्पत्तियों से सम्बन्धित अंतर राशि को अनुवर्ती वर्षों के विक्रय मूल्यों में सम्मिलित नहीं किया है।

- **सब्सिडी की धनराशि को सम्मिलित नहीं करने के कारण इनपुट लागत का कम प्रावधान:** यीडा द्वारा निर्धारित परिसम्पत्तियों की विक्रय मूल्यों में सरकारी कार्यालयों, अस्पतालों और सामाजिक बुनियादी ढांचे के लिए मूल्य सम्मिलित हैं। यीडा ने (जुलाई 2019 से फरवरी 2021) 74,120 वर्गमीटर का एक क्षेत्र चिकित्सा स्वास्थ्य और परिवार कल्याण विभाग, उत्तर प्रदेश पुलिस के आतंकवाद-रोधी दस्ते और उत्तर प्रदेश पावर ट्रांसमिशन कॉर्पोरेशन लिमिटेड को क्रमशः अस्पताल, कार्यालय, पुलिस स्टेशनों और विद्युत सब-स्टेशन के निर्माण के लिए आवंटित किया, जो पूर्व निर्धारित विक्रय मूल्यों के बजाय '₹ एक प्रति वर्गमीटर' की मामूली दर पर था, जिसके परिणामस्वरूप ₹ 53.30 करोड़ की कम वसूली हुई। इसके अतिरिक्त, उत्तर प्रदेश पावर ट्रांसमिशन कॉर्पोरेशन लिमिटेड को 19,182.78 वर्गमीटर क्षेत्र (जून 2015) ₹ 2,870 प्रति वर्गमीटर की रियायती दर पर आवंटित किया गया था, जबकि लागू दर ₹ 5,000 प्रति वर्गमीटर थी, जिसके परिणामस्वरूप ₹ 4.09 करोड़ की कम वसूली हुई। उपरोक्त के अतिरिक्त, यीडा ने (फरवरी 2017) सरकारी नीति के अनुसार आवंटियों को ₹ 165.70 करोड़ की छूट की अनुमति देने के बाद 16,00,197 वर्गमीटर[16] के दो भूखण्ड आवंटित किए थे।

चूँकि, उपर्युक्त भूखण्डों को रियायती दरों पर आवंटित किया गया था जो ऐसी परिसम्पत्तियों की लागत से कम थी, इसलिए शेष परिसम्पत्तियों की लागत में ₹ 22,309 करोड़ की अल्पप्रभारित धनराशि को सम्मिलित किया जाना चाहिए था जिससे इसकी वसूली की जा सके। परन्तु, यीडा ने इसे इनपुट लागतों में सम्मिलित नहीं किया जिसके परिणामस्वरूप इनपुट लागतों का कम प्रावधान हुआ।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि सरकारी एजेंसियों को रियायती दरों पर भूखण्डों के आवंटन के कारण कम वसूली को वर्ष 2022-23 की लागत के दौरान परिसम्पत्तियों की लागत में सम्मिलित किया गया है। इसे वर्ष

[16] जिसमें 3,21,605 वर्गमीटर का अतिरिक्त क्षेत्र शामिल है।

2010-11, 2012-13, 2014-15 और 2017-18 के दौरान भी सम्मिलित किया गया था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि वर्ष 2022-23 के दौरान, यीडा ने ₹ 53.30 करोड़ की वसूली योग्य धनराशि के बदले सरकारी एजेंसियों को भूखण्डों के रियायती आवंटन के लिए इनपुट लागत में केवल ₹ 13.03 करोड़ की धनराशि सम्मिलित की है। इसके अतिरिक्त, सरकारी नीति के अनुसार उत्तर प्रदेश पावर ट्रांसमिशन कॉर्पोरेशन लिमिटेड और अन्य आवंटियों को रियायती आवंटन की लागत को अभी भी इनपुट लागतों में सम्मिलित नहीं किया गया है।

• **अनुवर्ती वर्षों के दौरान विक्रय मूल्य निर्धारित करते समय दरों को संशोधित नहीं करने का प्रभाव:** सामान्य परिपाटी के अनुसार यीडा वार्षिक आधार पर विभिन्न श्रेणियों की परिसम्पत्तियों की विक्रय मूल्यों में संशोधन करता है। हालांकि, यीडा ने वर्ष 2009-10, 2016-17, 2017-18, 2018-19 और 2020-21 के दौरान मूल्यों में संशोधन नहीं किया था और मूल्यों को पिछले वर्षों के स्तर पर अपरिवर्तित रखा था। चूँकि विकास और निर्माण गतिविधियों के निष्पादन के लिए आवश्यक इनपुट्स की लागत में वृद्धि[17] हुई थी, उपर्युक्त वर्षों के दौरान विक्रय मूल्यों में वृद्धि नहीं करने के परिणामस्वरूप उक्त वर्षों में परिसम्पत्तियों का आवंटन उनकी लागत से कम मूल्यों पर किया गया था।

चूँकि, उपर्युक्त वर्षों में परिसम्पत्तियों को उनकी लागत से कम दरों पर आवंटित किया गया था, इसलिए अंतर धनराशि को अनुवर्ती वर्षों के दौरान परिसम्पत्तियों की इनपुट लागतों में सम्मिलित किया जाना चाहिए था जिससे इसकी वसूली हो सके। परन्तु, यीडा ने अनुवर्ती वर्षों के लिए इनपुट लागतों की गणना करते समय निविष्टि लागतों की उपर्युक्त अल्प वसूली को सम्मिलित नहीं किया जिसके परिणामस्वरूप उपर्युक्त अल्प वसूली के लिए कम प्रावधान किया गया।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि यीडा द्वारा, माँग पर विचार करने के बाद और औद्योगिक और अन्य गतिविधियों को बढ़ावा देने के उद्देश्य से प्रचलित प्रथाओं के अनुसार आवंटन दरें निर्धारित की जाती हैं। अग्रेतर कहा गया है कि उपरोक्त वर्षों में आवंटन दरों को संशोधित नहीं करने के कारण हुई कम वसूली की वसूली के प्रयास, आवंटन दरों में वृद्धि और परिसम्पत्तियों को ई-नीलामी के माध्यम से आवंटन करके, किए जा रहे हैं।

तथ्य यह है कि यीडा ने अनुवर्ती वर्षों के लिए इनपुट लागतों की गणना करते समय अपरिवर्तित विक्रय मूल्यों के कारण इनपुट लागतों की कम वसूली को सम्मिलित नहीं किया था। इसके अतिरिक्त, यीडा ने आगे के वर्षों के विक्रय मूल्यों में इसे सम्मिलित करके वसूल न की गई इनपुट लागतों की वसूली सुनिश्चित करने के लिए कोई तंत्र भी तैयार नहीं किया था।

[17] जैसा कि सम्बन्धित वर्षों के दौरान लागत मुद्रास्फीति सूचकांक था, 264 (2016-17), 271 (2017-18), 280 (2018-19), 289 (2019-20) और 301 (2020-21) से स्पष्ट है।

• **स्लैब में विक्रय मूल्यों का त्रुटिपूर्ण निर्धारण:** संस्थागत और औद्योगिक परिसम्पत्तियों के लिए विक्रय मूल्य यीडा द्वारा भूखण्ड के क्षेत्र के आधार पर स्लैब में निर्धारित किए गए थे। कुल लागत को विक्रय योग्य क्षेत्र से विभाजित करके प्राप्त, आवंटियों से वसूली योग्य परिसम्पत्तियों की लागत को न्यूनतम क्षेत्र वाले प्रारंभिक स्लैब के लिए मूल्य के रूप में निर्धारित किया गया था। बाद के स्लैब के लिए विक्रय मूल्य सबसे बड़े क्षेत्र वाले अंतिम स्लैब के लिए लागू न्यूनतम दर के साथ एक घटते क्रम में निर्धारित किए गए थे।

उदाहरण के लिए, वर्ष 2010-11 के लिए संस्थागत और औद्योगिक परिसम्पत्तियों के लिए विक्रय मूल्य यीडा द्वारा निम्नानुसार निर्धारित किए गए थे:

कुल इनपुट लागत (भूमि अर्जन की लागत, वाह्य विकास की लागत, आंतरिक विकास की लागत और विशेष परियोजनाओं की लागत) की गणना ₹ 2,224 प्रति वर्गमीटर पर की गई थी और इसे ₹ 2,220 प्रति वर्गमीटर में पूर्णांकित किया गया था। 73 प्रतिशत विक्रय योग्य क्षेत्र को ध्यान में रखते हुए, आवंटियों से वसूली योग्य लागत ₹ 3,041 प्रति वर्गमीटर आंकी गई। तदनुसार, 4,000 वर्गमीटर तक के प्रारंभिक स्लैब के लिए विक्रय मूल्य ₹ 3,050 प्रति वर्गमीटर निर्धारित किया गया था और बाद के स्लैब के लिए विक्रय मूल्य निम्नानुसार घटते क्रम में निर्धारित किए गए थेः

4,000 वर्गमीटर तक	₹ 3,050 प्रति वर्गमीटर
4,000 वर्गमीटर से ऊपर 20,000 वर्गमीटर तक	₹ 2,400 प्रति वर्गमीटर
20,000 वर्गमीटर से ऊपर 60,000 वर्गमीटर तक	₹ 2,325 प्रति वर्गमीटर
60,000 वर्गमीटर से ऊपर	₹ 2,300 प्रति वर्गमीटर

चूँकि, विक्रय योग्य क्षेत्र सभी आकारों के भूखण्डों में कारक है, परिसम्पत्तियों की लागत के बराबर प्रारंभिक स्लैब के विक्रय मूल्य का निर्धारण और बाद के स्लैब के घटते क्रम में करने के परिणामस्वरूप प्रारंभिक स्लैब क्षेत्र से अधिक आकार की परिसम्पत्तियों के विक्रय मूल्य परिसम्पत्तियों की लागत से कम दरों पर निर्धारित किए गए।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि चूँकि बड़े आकार के भूखण्डों की आंतरिक विकास लागत कम है, इसलिए बड़े आकार के भूखण्डों की दरें छोटे आकार के भूखण्डों की दरों से कम निर्धारित की जाती हैं। इसके अतिरिक्त, बड़े औद्योगिक और संस्थागत निवेशकों को आकर्षित करने के लिए बड़े आकार के भूखण्डों की दरें भी कम रखी जाती हैं।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यीडा को परिसम्पत्तियों की लागत के बराबर भूखण्डों के औसत आकार के साथ स्लैब की विक्रय मूल्य निर्धारित करना चाहिए था। इसके बाद, बड़े भूखण्ड आकार वाले स्लैब का विक्रय मूल्य नीचे निर्धारित किया जाना चाहिए था और छोटे भूखण्ड आकार वाले स्लैब ऐसे विक्रय मूल्य से ऊपर निर्धारित किए जाने चाहिए थे ताकि इनपुट लागतों की पूरी वसूली सुनिश्चित की जा सके।

विक्रय योग्य क्षेत्र का त्रुटिपूर्ण आंकलन

5.3.3 आवंटियों से वसूली योग्य परिसम्पत्तियों की लागत निकालने के लिए कुल लागत को विक्रय योग्य क्षेत्र प्रतिशत से विभाजित किया जाता है। चूँकि, विक्रय योग्य क्षेत्र प्रतिशत का आवंटियों से वसूली योग्य परिसम्पत्तियों की लागत पर सीधा प्रभाव पड़ता है, इसलिए विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत विक्रय योग्य क्षेत्र का उचित मूल्यांकन यीडा द्वारा अंतिम रूप से दिए गए सेक्टर ले-आउट योजनाओं के आधार पर किया जाना चाहिए था। यीडा द्वारा अनुमोदित सेक्टर ले-आउट योजनाओं के अनुसार, आवासीय क्षेत्रों के मामले में विक्रय योग्य क्षेत्र 56 प्रतिशत तक आंका गया जबकि औद्योगिक और संस्थागत क्षेत्रों के मामले में यह 62 प्रतिशत[18] तक आंका गया। उपरोक्त के सापेक्ष, यीडा ने आवासीय परिसम्पत्तियों की विक्रय मूल्य निर्धारित करने के लिए 62 प्रतिशत[19] और औद्योगिक और संस्थागत परिसम्पत्तियों की विक्रय मूल्य निर्धारित करने के लिए 70 से 73 प्रतिशत के बीच विक्रय योग्य क्षेत्र पर विचार किया। इस प्रकार, यीडा ने विक्रय योग्य क्षेत्र के उच्च प्रतिशत पर विचार किया, जिसके परिणामस्वरूप आवंटियों से परिसम्पत्तियों की वसूली योग्य लागत की कम गणना की गई थी।

यीडा ने आवासीय परिसम्पत्तियों के लिए 62 प्रतिशत और औद्योगिक और संस्थागत परिसम्पत्तियों के लिए 70 से 73 प्रतिशत के बीच विक्रय योग्य क्षेत्र माना जो अनुमोदित क्षेत्र ले-आउट योजनाओं के अनुसार नहीं था।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि परिसम्पत्तियों की विक्रय योग्य क्षेत्र की मूल्य की गणना न्यायोचित आधार पर की जाती है, उदाहरण के लिए, आवासीय और वाणिज्यिक के लिए 55 प्रतिशत और औद्योगिक और संस्थागत परिसम्पत्तियों के लिए 70 प्रतिशत।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि आवासीय क्षेत्रों के मामले में अनुमोदित सेक्टर ले-आउट योजनाओं के आधार पर विक्रय योग्य क्षेत्र 56 प्रतिशत और औद्योगिक और संस्थागत क्षेत्रों के मामले में 62 प्रतिशत आंका गया है। हालांकि, यीडा ने विक्रय योग्य क्षेत्र के उच्च प्रतिशत पर विचार किया था। इसके अतिरिक्त, आवासीय और वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के लिए 55 प्रतिशत के विक्रय योग्य क्षेत्र प्रतिशत पर यीडा द्वारा केवल वर्ष 2022-23 के दौरान विचार किया गया था। इससे पहले, यीडा ने आवासीय और वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के लिए 62 प्रतिशत विक्रय योग्य क्षेत्र प्रतिशत पर विचार किया था।

इनपुट लागत और विक्रय योग्य क्षेत्र का पता लगाने में कमियों का प्रभाव

5.3.4 जैसा कि ऊपर प्रस्तर 5.3.2 और 5.3.3 में चर्चा की गई है, यीडा द्वारा इनपुट लागत को अपर्याप्त रूप से माना गया था और विक्रय योग्य क्षेत्र को भी उच्च पक्ष पर माना गया था, जिसके परिणामस्वरूप 2008-09 से 2020-21 की अवधि के दौरान परिसम्पत्तियों की लागत की कम गणना की गई थी। लेखापरीक्षा ने इनपुट लागत और विक्रय योग्य क्षेत्र की गणना में उपरोक्त

[18] अनुमोदित क्षेत्र ले-आउट योजनाओं के आधार पर लेखापरीक्षा द्वारा गणना की गई है।

[19] वर्ष 2014-15 को छोड़कर जिसमें विक्रय योग्य क्षेत्र को 50 प्रतिशत के रूप में लिया गया था।

इनपुट लागतों पर अपर्याप्त विचार और उच्च विक्रय योग्य क्षेत्र पर विचार के परिणामस्वरूप परिसम्पत्तियों की लागत की कम गणना हुई।

कमियों पर विचार करते हुए विक्रय मूल्यों की गणना की और अनुमान लगाया कि मार्च 2021 तक किए गए आवंटनों[20] से यीडा द्वारा लगभग ₹ 4,641.32 करोड़[21] **(परिशिष्ट-5.1)** की इनपुट लागत कम वसूल की गई थी।

संस्तुति संख्या 15

(i) यीडा को परिसम्पत्तियों की विक्रय मूल्य निर्धारित करने से पहले इनपुट लागत और विक्रय योग्य क्षेत्र की सही गणना करनी चाहिए।

(ii) इसे संस्थागत और औद्योगिक परिसम्पत्तियों के स्लैब-वार विक्रय मूल्य निर्धारित करने के लिए अपनी कार्यप्रणाली की समीक्षा करनी चाहिए।

वाह्य विकास प्रभार की त्रुटिपूर्ण गणना

5.3.5 एसडीजेड भूखण्डों के आवंटन के लिए योजना विवरणिका में नियम और शर्तों में यह प्रावधान हैं कि भूमि की लागत के अतिरिक्त, वाह्य विकास प्रभार भी आवंटियों से वसूल किए जाएंगे। इसके अतिरिक्त, कन्सेशनायर[22] को विकास के लिए दी गई भूमि के बदले वाह्य विकास प्रभार भी वसूले जाते थे। तदनुसार, यीडा ने सितम्बर 2009 में ₹ 574 प्रति वर्गमीटर पर वाह्य विकास प्रभार निर्धारित किया था जिसे अगस्त 2010 में बढ़ाकर ₹ 651 प्रति वर्गमीटर कर दिया गया था। यीडा द्वारा गणना किए गए वाह्य विकास प्रभार में दो घटक अर्थात, वाह्य विकास की लागत और विशेष परियोजनाओं की लागत, सम्मिलित थे।

लेखापरीक्षा ने वाह्य विकास प्रभार की गणना में निम्नलिखित कमियां पाईं:

• वाह्य विकास की लागत का निर्धारण करने के लिए, यीडा ने उन दरों को अपनाया, जो औद्योगिक/संस्थागत भू-उपयोग पर लागू थीं, जो कि आवासीय/वाणिज्यिक भू-उपयोग के लिए लागू दरों से कम थीं। चूँकि उपर्युक्त मामलों में आवासीय और वाणिज्यिक उपयोग सहित विभिन्न भू-उपयोग स्वीकार्य थे, इसलिए ऐसे भू-उपयोगों के अनुपात में वाह्य विकास की लागत पर भी विचार किया जाना चाहिए था। तथापि, यीडा ने केवल औद्योगिक/संस्थागत

---

[20] लेखापरीक्षा ने पहले प्रस्तर 5.3.2 और 5.3.3 में बताई गई कमियों के प्रभाव पर विचार करने के बाद गणना किए गए विक्रय मूल्यों के आधार पर आवंटियों (निरस्त/समर्पित भूखण्डों को छोड़कर) से वसूली योग्य वर्षवार प्रीमियम की गणना की। इसके बाद, लेखापरीक्षा द्वारा किये गए गणना के अनुसार यीडा द्वारा वसूल किए गए प्रीमियम और वसूली योग्य प्रीमियम के बीच अंतर की गणना की।

[21] निरस्त/वापस किए गए आवंटनों को छोड़कर।

[22] यीडा ने यमुना एक्सप्रेसवे (नोएडा और आगरा को जोड़ने वाली छ: लेन 160 किलोमीटर लम्बा सुपर एक्सप्रेसवे सर्विस रोड और सम्बन्धित सुविधाओं के साथ) के निर्माण और संचालन के लिए जयप्रकाश इंडस्ट्रीज लिमिटेड के साथ एक रियायत अनुबन्ध किया था (7 फरवरी 2003)। रियायत अनुबन्ध के नियम एवं शर्तों के अनुसार, कन्सेशनायर को यमुना एक्सप्रेसवे के साथ वाणिज्यिक, मनोरंजन, औद्योगिक, संस्थागत और आवासीय उपयोग के लिए 25 मिलियन वर्गमीटर भूमि (पाँच या अधिक स्थानों पर) के विकास के अधिकार यीडा द्वारा प्रदान किए जाने थे।

भू-उपयोग के लिए लागू वाह्य विकास की लागत को माना जिसके परिणामस्वरूप वाह्य विकास प्रभार अपेक्षाकृत कम स्तर पर निर्धारित किए गए।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि एसडीजेड योजना के अन्तर्गत स्वीकार्य मुख्य गतिविधियाँ मुख्य रूप से औद्योगिक और संस्थागत गतिविधियों के अन्तर्गत आती हैं। परिणामस्वरूप, वाह्य विकास की लागत की गणना औद्योगिक/संस्थागत भू-उपयोग के अनुसार की गई थी।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि उपर्युक्त मामलों में आवासीय और वाणिज्यिक सहित विभिन्न भू-उपयोग स्वीकार्य थे, इसलिए ऐसे भू-उपयोगों के अनुपात को ध्यान में रखते हुए वाह्य विकास की लागत की गणना की जानी चाहिए थी। इसके अतिरिक्त, कन्सेश्नायर को विकास के लिए उपलब्ध कराई गई भूमि के मामले में प्राथमिक भू-उपयोग आवासीय और वाणिज्यिक था जो कुल क्षेत्र का 77 से 87 प्रतिशत था।

- यीडा ने विक्रय योग्य क्षेत्र से विशेष परियोजनाओं की कुल लागत को विभाजित करके विशेष परियोजनाओं की प्रति वर्गमीटर लागत की गणना की। यीडा ने अनुमोदित संकल्पनात्मक संरचनात्मक योजना के आधार पर, लेखापरीक्षा द्वारा परिकलित 34,044.40 हेक्टेयर **(परिशिष्ट-5.2)** की तुलना में, सितम्बर 2009 और अगस्त 2010 में विक्रय योग्य क्षेत्र क्रमश 41,710 हेक्टेयर और 48,516.20 हेक्टेयर[23] आंका है। इस प्रकार, यीडा ने उच्च विक्रय योग्य क्षेत्र की गणना की जिसके परिणामस्वरूप वाह्य विकास प्रभार की कम गणना की गई थी।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि वाह्य विकास प्रभार की गणना यीडा द्वारा 2008-09 में 41,710 हेक्टेयर और 2010-11 में 48,516 हेक्टेयर के विक्रय योग्य क्षेत्र को देखते हुए की गई थी। इस प्रकार, विशेष परियोजनाओं की वास्तविक लागत की गणना विक्रय योग्य क्षेत्र के आधार पर की गई थी।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यीडा ने उच्च अधिसूचित क्षेत्र पर विचार करने और अधिसूचित क्षेत्र से आबादी भूखण्डों के आवंटन के लिए अपेक्षित क्षेत्र और हवाई अड्डे के अन्तर्गत क्षेत्र को बाहर करने में विफलता के कारण उच्च स्तर पर विक्रय योग्य क्षेत्र की गणना की थी।

- विशेष परियोजनाओं की लागत में अन्य बातों के साथ-साथ विक्रय न होने योग्य भूमि अर्थात् सड़कों, ग्रीन्स, एयरपोर्ट आदि के अन्तर्गत भूमि की लागत सम्मिलित थी। लेखापरीक्षा ने पाया कि यीडा ने त्रुटिपूर्ण पद्धति से (सितम्बर 2009) ऐसी भूमि की लागत की गणना ₹ 1,012.48 प्रति वर्गमीटर

[23] सितम्बर 2009 में 44,065 हेक्टेयर के कुल नियोजित क्षेत्र के आधार पर यीडा द्वारा 41,710 हेक्टेयर का विक्रय योग्य क्षेत्र निकाला गया था। तत्पश्चात्, अगस्त, 2010 में जल आपूर्ति, सीवर और ड्रेनेज मास्टर प्लान तैयार करने के लिए यीडा द्वारा नियुक्त परामर्शदाता द्वारा किए गए सर्वेक्षण के आधार पर कुल नियोजित क्षेत्र और विक्रय योग्य क्षेत्र को संशोधित करके क्रमशः 53,000 हेक्टेयर और 48,51,620 हेक्टेयर कर दिया गया था।

के स्थान पर ₹ 880 प्रति वर्गमीटर की दर से की थी, क्योंकि अतिरिक्त परिसम्पत्ति की लागत, पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन की लागत और ब्याज सम्मिलित नहीं था, जिसके परिणामस्वरूप विक्रय योग्य भूमि की लागत के लिए कम प्रावधान हुआ।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि सड़कों और हरियाली के अन्तर्गत भूमि की लागत अर्जन की लागत के अनुसार ली गई है। जहाँ तक हवाईअड्डे की भूमि लागत का सम्बन्ध है, इसे वर्ष 2010-11 से विशेष परियोजनाओं की लागत में सम्मिलित नहीं किया गया है क्योंकि हवाईअड्डे का विकास पीपीपी मॉडल पर किया जा रहा है जिसमें यीडा को इसके द्वारा किए गए निवेश के प्रति इक्विटी प्राप्त होगी।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यीडा ने विशेष परियोजनाओं की लागत में सम्मिलित किए जाने वाले विक्रय न होने योग्य भूमि की लागत की गणना के लिए अर्जन की कम लागत पर विचार किया था। इसके अतिरिक्त, वर्ष 2010-11 से विशेष परियोजनाओं की लागत से हवाईअड्डा भूमि की लागत को बाहर रखने के सम्बन्ध में दिया गया उत्तर संगत नहीं है क्योंकि लेखापरीक्षा अवलोकन सितंबर, 2009 में हवाईअड्डा भूमि की लागत को कम सम्मिलित करने से सम्बन्धित है।

लेखापरीक्षा ने उपर्युक्त कमियों पर विचार करते हुए कन्सेश्नायर[24] से वसूले जाने वाले वाह्य विकास प्रभारों की गणना की और पाया कि यीडा द्वारा ₹ 1,338.29 करोड़ **(परिशिष्ट-5.3)** की राशि के वाह्य विकास प्रभारों की कम वसूली की गई थी।

25-250 एकड़ भूखण्ड योजना के अन्तर्गत आवंटित भूखण्डों का विक्रय मूल्य कम निर्धारित किया गया

5.3.6 यीडा ने किसी एक प्रमुख गतिविधि अर्थात् औद्योगिक, आईटी/ आईटीईएस, जैव-तकनीक, संस्थागत, खेल, मनोरंजन या सेवा उद्योग के विकास के लिए 25 एकड़ और 250 एकड़ के बीच आकार के भूखण्डों के आवंटन के लिए एक योजना (जुलाई 2009) शुरू की। विवरणिका में निर्धारित नियम एवं शर्तों में अन्य बातों के साथ-साथ अनुमन्य कार्यकलापों/विभिन्न भू-उपयोगों के लिए निम्नलिखित प्रावधान निर्धारित किया गया है:

मुख्य गतिविधि		न्यूनतम 75 प्रतिशत
अन्य गतिविधियां	वाणिज्यिक	अधिकतम 10 प्रतिशत
	ग्रुप हाउसिंग और प्लॉट किए गए विकास क्षेत्र सहित आवासीय	अधिकतम 10 प्रतिशत
	संस्थागत सुविधाएं	अधिकतम 5 प्रतिशत

[24] एसडीजेड के अन्तर्गत आवंटित भूखण्ड के मामले में वाह्य विकास प्रभार की कम वसूली की गणना नहीं की गई है क्योंकि इसे फरवरी 2020 में यीडा द्वारा निरस्त कर दिया गया था।

यीडा ने आवंटित भूखण्ड पर अनुमत विभिन्न भू-उपयोगों पर विचार किए बिना 25-250 एकड़ भूखण्ड योजना के अन्तर्गत विक्रय मूल्य निर्धारित किया।

लेखापरीक्षा ने पाया कि उपरोक्त योजना के अन्तर्गत यीडा द्वारा निर्धारित ₹ 1,629 प्रति वर्गमीटर (प्रीमियम -₹ 1,055 प्रति वर्गमीटर और वाह्य विकास प्रभार - ₹ 574 प्रति वर्गमीटर) का विक्रय मूल्य आवंटित भूखण्ड पर अनुमन्य विभिन्न भू-उपयोगों को ध्यान में नहीं रखता है। आवंटित भूखण्ड के लिए अनुमन्य भू-उपयोग के आधार पर विक्रय मूल्य ₹ 3,842 प्रति वर्गमीटर है, जबकि यीडा द्वारा ₹ 1,629 प्रति वर्गमीटर का प्रभार लिया गया है, जैसा कि नीचे **तालिका 5.1** में बताया गया हैः

तालिका 5.1: अनुमन्य भू-उपयोगों के आधार पर विक्रय मूल्य

व्यक्तियों		भू-उपयोग (प्रतिशत में)	अनुमन्य भू-उपयोग के लिए दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	अनुमन्य भू-उपयोग के अनुपात के आधार पर विक्रय मूल्य (₹ प्रति वर्गमीटर)
मुख्य गतिविधि		75	3,114[25]	2,336
अन्य गतिविधियां	वाणिज्यिक	10	9,500	950
	ग्रुप हाउसिंग और प्लॉट किए गए विकास क्षेत्र सहित आवासीय	10	4,000	400
	संस्थागत सुविधाएं	5	3,114	156
योग				**3,842**

स्रोत: योजना पत्रावली और यीडा की मूल्य निर्धारण पत्रावलियाँ

इस प्रकार, विक्रय मूल्य के त्रुटिपूर्ण निर्धारण के कारण यीडा को उपर्युक्त योजना के अन्तर्गत 13 भूखण्डों के आवंटन पर लगभग ₹ 469.02 करोड़ **(परिशिष्ट-5.4)** की हानि हुई।

यहाँ यह उल्लेख करना उचित है कि बाद में (मई 2018) यीडा ने आवंटित भूखण्ड के अन्तर्गत अनुमन्य विभिन्न भू-उपयोगों के आधार पर विक्रय मूल्य की गणना ₹ 2,670 प्रति वर्गमीटर और ब्याज के साथ ₹ 1,041 प्रति वर्गमीटर (₹ 2,670 प्रति वर्गमीटर - ₹ 1,629 प्रति वर्गमीटर) के अंतर के लिए मांग (जून 2018) की । तथापि, उक्त मांग के प्रति किसी आवंटी द्वारा कोई धनराशि जमा नहीं की गई है।

उपर्युक्त के सम्बन्ध में, लेखापरीक्षा ने आगे पाया कि आवंटित भूखण्ड के अन्तर्गत अनुमन्य विभिन्न भू-उपयोगों के आधार पर विक्रय मूल्य की गणना करने के लिए यीडा ने मुख्य गतिविधि और संस्थागत सुविधाओं के अन्तर्गत भूमि के लिए ₹ 1,650 प्रति वर्गमीटर की दर पर विचार किया था जो सही नहीं था क्योंकि ₹ 1,650 प्रति वर्गमीटर की उक्त दर मिनी/माइक्रो विशेष विकास क्षेत्रों के लिए लागू थी। यीडा ने संस्थागत उपयोग के अन्तर्गत क्षेत्र के विकास की लागत ₹ 2,273 प्रति वर्गमीटर आंकी थी। इसलिए, 73 प्रतिशत के विक्रय

25 यीडा ने संस्थागत उपयोग के अन्तर्गत क्षेत्र के विकास की लागत ₹ 2,273 प्रति वर्गमीटर आंकी थी। 73 प्रतिशत विक्रय योग्य क्षेत्र पर विचार करने के बाद संस्थागत उपयोग के लिए भूखण्डों का आवंटन मूल्य ₹ 3,114 प्रति वर्गमीटर बनता है।

योग्य क्षेत्र पर विचार करने के बाद, संस्थागत उपयोग के लिए भूखण्डों का विक्रय मूल्य ₹ 3,114 प्रति वर्गमीटर बनता है। परिणामस्वरूप, उपर्युक्त योजना के अन्तर्गत भूखण्डों का विक्रय मूल्य अनुमन्य भू-उपयोगों के आधार पर ₹ 3,842 प्रति वर्गमीटर बनता है जैसा कि उपर्युक्त **तालिका 5.1** में दिया गया है।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि वर्ष 2009 के दौरान, औद्योगिक और संस्थागत योजनाओं के लिए भूमि की लागत की गणना ₹ 2,273 प्रति वर्गमीटर की गई थी। उपरोक्त दरों पर सब्सिडी की अनुमति के बाद, एसडीजेड के लिए दरें ₹ 1,564 प्रति वर्गमीटर, मिनी/माइक्रो एसडीजेड के लिए ₹ 1,650 वर्गमीटर और औद्योगिक भूखण्डों के लिए ₹ 1,400 प्रति वर्गमीटर निर्धारित की गईं। सब्सिडी की धनराशि वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों पर आरोपित की गई। इसमें आगे कहा गया है कि उपरोक्त योजना की दर गतिविधि के आधार पर ₹ 2,670 प्रति वर्गमीटर निर्धारित की गई थी जो कि प्रकाशित दर ₹ 1,629 प्रति वर्गमीटर से ₹ 1,041 अधिक थी, जिसकी वसूली के लिए कार्रवाई की जा रही है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि ₹ 1,650 प्रति वर्गमीटर की रियायती दर संस्थागत भूखण्डों के लिए न होकर मिनी/माइक्रो एसडीजेड के लिए लागू थीं। इसके अतिरिक्त, वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों पर सब्सिडी को भारित करने के बाद उपरोक्त सब्सिडी दर निर्धारित की गई थी। चूँकि वर्ष 2008-09 के दौरान कोई वाणिज्यिक परिसम्पत्ति आवंटित नहीं की गई थी, इसलिए यीडा द्वारा रियायती की लागत वसूल नहीं की गई थी। उपर्युक्त को ध्यान में रखते हुए, संस्थागत उपयोग के लिए ₹ 1,650 प्रति वर्गमीटर की रियायती आंकलित दर पर विचार करना सही नहीं था और आवंटियों से वसूली योग्य अंतर धनराशि की गणना के लिए यीडा द्वारा इस उपयोग के लिए ₹ 3,114 प्रति वर्गमीटर की दर पर विचार किया जाना चाहिए था।

निर्मित फ्लैटों का विक्रय मूल्य कम निर्धारित किया गया

5.3.7 यीडा ने (अप्रैल 2013) सेक्टर -18 में बहु-मंजिला (जी + 3) अपार्टमेंट में प्रत्येक 29.76 वर्गमीटर (सुपर एरिया) के 4,425 किफायती फ्लैटों के आवंटन के लिए एक योजना शुरू की। भूतल पर फ्लैटों का मूल्य ₹ 7.75 लाख तथा प्रथम, द्वितीय और तृतीय तल पर फ्लैटों का मूल्य ₹ 7.22 लाख निर्धारित किया गया था। यीडा ने (जनवरी 2014) उपरोक्त योजना के अन्तर्गत 4,500 फ्लैट आवंटित किए। उपर्युक्त में से 122 फ्लैट आवंटियों/यीडा द्वारा समर्पित/निरस्त कर दिए गए थे। फ्लैटों की लागत में दो प्रमुख घटक, भूमि की लागत और निर्माण की लागत सम्मिलित थे।

लेखापरीक्षा ने पाया कि यीडा ने फ्लैटों के सुपर एरिया (29.76 वर्गमीटर) को आवासीय भूखण्डों के लिए लागू दर (₹ 8,900 प्रति वर्गमीटर) से गुणा करके फ्लैटों के मूल्य में सम्मिलित की जाने वाली भूमि की लागत की गणना की थी

यीडा ने फ्लैटों में विभाजित की जाने वाली भूमि की लागत की गलत गणना की जिसके परिणामस्वरूप ₹ 76.97 करोड़ कि हानि हुई।

और फिर उक्त लागत को क्रमशः ग्राउंड, पहली, दूसरी और तीसरी मंजिल पर फ्लैटों के लिए 2:1:1:1 के अनुपात में विभाजित किया था। फ्लैटों के बीच विभाजित की जाने वाली भूमि लागत की गणना के लिए यीडा द्वारा अपनाई गई उपर्युक्त पद्धति सही नहीं थी क्योंकि इसमें पूरे भूखण्ड (गैर-विक्रय योग्य क्षेत्र सहित लेकिन अन्य प्रयोजनों के लिए विक्रय किये जाने वाले क्षेत्र को छोड़कर[26]) की लागत की वसूली सुनिश्चित नहीं की गई थी, जिस पर किफायती फ्लैटों का निर्माण किया गया था। यीडा को ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के लिए लागू भूमि दर (₹ 9,200 प्रति वर्गमीटर) के साथ भूखण्ड के क्षेत्र (अन्य उद्देश्यों के लिए विक्रय किये जाने वाले क्षेत्र को छोड़कर) को गुणा करके फ्लैटों के मूल्य में सम्मिलित की जाने वाली भूमि की लागत की गणना करनी चाहिए थी और फिर निर्धारित अनुपात में प्रत्येक मंजिल पर फ्लैटों के लिए उक्त लागत को विभाजित करना चाहिए।

लेखापरीक्षा की गणना के अनुसार, भूमि की लागत को भूतल पर फ्लैटों के लिए ₹ 4.79 लाख और पहले, दूसरे और तीसरे तल के फ्लैटों के लिए ₹ 1.80 लाख आंका गया है जबकि यीडा द्वारा क्रमशः ₹ 1.06 लाख और ₹ 0.53 लाख की गणना की गई थी। इस प्रकार, उपर्युक्त योजना के अन्तर्गत आवंटित निर्मित फ्लैटों का विक्रय मूल्य कम निर्धारित किया गया था जिसके परिणामस्वरूप यीडा को ₹ 76.97 करोड़[27] की हानि हुई।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि फ्लैटों की विक्रय मूल्य की गणना आस-पास के क्षेत्रों में फ्लैटों की लागत को देखते हुए और इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए की गई थी कि ये ईडब्ल्यूएस श्रेणी के फ्लैट थे। इसमें आगे कहा गया है कि ईडब्ल्यूएस योजना का उद्देश्य क्षेत्र में स्थापित होने वाली औद्योगिक इकाइयों के श्रमिकों को कम दरों पर फ्लैट आवंटित करना था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यीडा द्वारा अपनाई गई कार्यप्रणाली ने उस भूखण्ड की लागत की वसूली सुनिश्चित नहीं की जिस पर फ्लैटों का निर्माण किया गया था। इसके अतिरिक्त, अगर यीडा ने रियायती दरों पर फ्लैटों को आवंटित करने का प्रयोजन किया था, तो लागत की सही गणना की जानी चाहिए थी और सब्सिडी की राशि शेष परिसम्पत्तियों की लागत पर लोड की जानी चाहिए थी। यद्यपि, यीडा द्वारा ऐसा नहीं किया गया था।

---

[26] सुविधाजनक खरीदारी, वरिष्ठ माध्यमिक विद्यालय, नर्सिंग होम, नर्सरी स्कूल, कियोस्क और दूध बूथ।

[27] 4,378 फ्लैटों के आवंटन पर (122 समर्पित/निरस्त किए गए फ्लैटों को छोड़कर)।

ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का विक्रय मूल्य कम निर्धारित किया जाना

5.3.8 यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास क्षेत्र भवन विनियम, 2010 (भवन विनियम) ने ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के लिए 3.0 और व्यक्तिगत आवासीय भूखण्डों के लिए 1.0 से 1.8 के तल क्षेत्र अनुपात (एफएआर)[28] की अनुमति दी है।

चूँकि, ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के मामले में उच्चतर एफएआर से उच्च घनत्व होगा, इसलिए भौतिक और सामाजिक बुनियादी ढांचा प्रदान करने पर अधिक निवेश की आवश्यकता होगी। इसके अतिरिक्त, बिल्डर असली निवासियों को फ्लैट/आवास बेचकर लाभ कमाने के उद्देश्य से ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों पर फ्लैट/आवास का निर्माण करते हैं। इसलिए, ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का विक्रय मूल्य अलग-अलग आवासीय भूखण्डों की तुलना में अधिक दर पर निर्धारित किया जाना चाहिए। इस संदर्भ में यह उल्लेख करना उचित है कि नोएडा आवासीय भूखण्डों के विक्रय मूल्य के 1.30 से 1.71 गुना पर ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों की विक्रय मूल्य निर्धारित करता है। इसके अतिरिक्त, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण (जीडीए) और उत्तर प्रदेश आवास आवास विकास परिषद (यूपीएवीपी) आवास और शहरी नियोजन विभाग (एचयूपीडी) के अन्तर्गत आवासीय भूखण्डों की मूल्य का 1.5 गुना निर्धारित करते हैं। हालांकि, यीडा ने 2008-09 से 2011-12 के दौरान व्यक्तिगत आवासीय भूखण्डों की तुलना में ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के मूल्य कम निर्धारित किये और 2012-13 से 2020-21 के दौरान व्यक्तिगत आवासीय भूखण्डों के मूल्यों का 1.02 से 1.04 गुना[29] निर्धारित किया। इस प्रकार, ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के मूल्य निचले स्तर पर निर्धारित करने के परिणामस्वरूप दो ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन पर ₹ 37.98 करोड़[30] **(परिशिष्ट-5.5)** की हानि हुई है।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि आवासीय भूखण्डों के मामले में, आंतरिक विकास कार्य यीडा द्वारा किए जाते हैं जबकि ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के मामले में आंतरिक विकास कार्य डेवलपर्स द्वारा निष्पादित किए जाते हैं। इसके बावजूद ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों की आंतरिक विकास लागत आवासीय भूखण्डों के बराबर रखी गई है। इसमें आगे कहा गया है कि विक्रय क्षमता, आंतरिक और वाह्य विकास लागत, एफएआर आदि जैसे विभिन्न बिन्दुओं में

---

[28] तल-क्षेत्र अनुपात (एफएआर) भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल से विभाजित सभी मंजिलों पर कुल आच्छादित क्षेत्र का भागफल है। उच्च एफएआर का अर्थ है कि भूखण्ड के दिए गए क्षेत्र पर अधिक आच्छादित क्षेत्र का निर्माण करने की अनुमति है और इसके विपरीत।

[29] 12 जून 2014 से 19 सितंबर 2014 की अवधि को छोड़कर, जब ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के लिए विक्रय मूल्य व्यक्तिगत आवासीय भूखण्डों के विक्रय मूल्य का 1.22 गुना तय किया गया था, क्योंकि ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों की लागत में औद्योगिक और संस्थागत परिसम्पत्तियों के विक्रय मूल्य में कोई वृद्धि नहीं होने का प्रभाव पड़ा था।

[30] ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के विक्रय मूल्य को 145 गुणा (वर्ष 2010-11 के दौरान नोएडा द्वारा प्रयुक्त औसत गुणांक होने के कारण, अर्थात् जिस वर्ष के दौरान वे स्कीमें जिनके अन्तर्गत दो ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड आवंटित किए गए थे) पर विचार करते हुए गणना की गई थी।

अंतर को देखते हुए, ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों और व्यक्तिगत आवासीय भूखण्डों की तुलना करना और व्यक्तिगत आवासीय भूखण्डों के विक्रय मूल्य को व्यक्तिगत आवासीय भूखण्डों के विक्रय मूल्य का 1.5 गुना निर्धारित करना उचित नहीं होगा। इससे पहले, जीनीडा ने भी इसी तरह ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों की दरें निर्धारित की थीं।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड नोएडा, जीडीए और यूपीएवीपी के बड़े भूखण्ड आकार के बावजूद ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के विक्रय मूल्य आवासीय भूखण्डों के विक्रय मूल्य का 1.30 से 1.71 गुना निर्धारित किया गया है, जबकि यीडा द्वारा निर्धारित 0.84 से 1.04 गुना है।

कॉर्पोरेट ऑफिस भूखण्डों का विक्रय मूल्य कम निर्धारित होना

5.3.9 यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास क्षेत्र (योजना की तैयारी और उसे अंतिम रूप देना) विनियम, 2011 के क्लॉज 2 में महायोजना में यथा परिभाषित उपयोग के रूप में 'वाणिज्यिक उपयोग' और 'संस्थागत उपयोग' को परिभाषित किया गया है। महायोजना (चरण-I) 2031 में सार्वजनिक प्रशासन कार्यालय, शिक्षा सुविधाएं, स्वास्थ्य सुविधाएं, सामाजिक-सांस्कृतिक सुविधाएं, दूरसंचार सुविधाएं, डाक सुविधाएं, सुरक्षा, अग्निशमन सेवाएं, जल आपूर्ति प्रणाली और संस्थागत उपयोग के अन्तर्गत सार्वजनिक वितरण सेवाएं और वाणिज्यिक उपयोग के अन्तर्गत व्यापार और वाणिज्य के केंद्र सम्मिलित हैं। इसमें कार्यालय/ कॉर्पोरेट ऑफिस को ऐसे परिसर के रूप में परिभाषित किया गया है जिसका उपयोग वाणिज्यिक प्रतिष्ठान अथवा लाभ अर्जित करने वाले संगठन के कार्यालय के लिए किया जाता है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा संस्थागत भूखण्डों की योजनाओं के अन्तर्गत कॉर्पोरेट ऑफिस की स्थापना के लिए भूखण्ड आवंटित करता है। यीडा द्वारा निगमित कार्यालयों के आवंटन की दरें उच्चतर माध्यमिक विद्यालय, इंटर कॉलेज, डिग्री कॉलेज, प्रबंधन/इंजीनियरी संस्थान, विश्वविद्यालय, प्रशिक्षण संस्थान आदि जैसे संस्थानों की स्थापना के लिए भूखण्डों के आवंटन की दरों से अधिक निर्धारित की गई थीं, लेकिन वाणिज्यिक उपयोग के लिए भूखण्डों के आवंटन की दरों से कम थीं। चूँकि निगमित कार्यालयों की स्थापना के लिए भूखण्ड वाणिज्यिक क्रियाकलापों में लगी कम्पनियों को आवंटित किए जाते हैं, इसलिए इन भूखण्डों की दरें वाणिज्यिक भूखण्डों की दरों के समान निर्धारित की जानी चाहिए।

इस प्रकार, वाणिज्यिक भूखण्डों के आवंटन के लिए लागू दरों से कम दरों पर वाणिज्यिक संस्थाओं को वाणिज्यिक कार्यालयों की स्थापना के लिए भूखण्डों के आवंटन हेतु दरों के निर्धारण के परिणामस्वरूप यीडा को ₹ 122.50 करोड़[31] की क्षति हुई।

[31] यीडा द्वारा निर्धारित वाणिज्यिक भूखण्डों और कॉर्पोरेट ऑफिस भूखण्डों की विक्रय कीमतों में अंतर को ध्यान में रखते हुए 85 भूखण्डों के आवंटन पर।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि यीडा द्वारा शुरू की गई कॉर्पोरेट ऑफिस योजना एक संस्थागत योजना है और महायोजना और भवन विनियमों के अनुसार स्वीकार्य सहायता गतिविधियों को केवल अनुमति दी गई है। ऐसे भूखण्डों पर किसी भी व्यावसायिक गतिविधि की अनुमति नहीं है, जबकि वाणिज्यिक भूखण्डों के मामले में, आवंटी दुकानों, कार्यालयों आदि की योजना बना सकते हैं और उन्हें विक्रय कर सकते हैं। इसके अतिरिक्त, कॉर्पोरेट ऑफिस के मामले में आवंटी उप-पट्टे पर नहीं दे सकता है और उसे स्वयं उस भूखण्ड को विकसित करना होगा जो संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत आता है।

यह उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि कॉर्पोरेट ऑफिस की स्थापना के लिए भूखण्ड वाणिज्यिक गतिविधियों में लगी कम्पनियों को आवंटित किए जाते हैं। इसलिए, ऐसे भूखण्डों का विक्रय मूल्य वाणिज्यिक भूखण्डों के बराबर निर्धारित किया जाना चाहिए।

संस्तुति संख्या 16

यीडा को वास्तविक मूल्यों की वसूली के लिए ग्रुप हाउसिंग और वाणिज्यिक कार्यालय के लिए भूखण्डों की विक्रय मूल्यों की समीक्षा करनी चाहिए।

निष्कर्ष

यीडा ने परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण के लिए कोई मानक दिशा-निर्देश तैयार नहीं किया, जिसके कारण मूल्य निर्धारण की कोई सुव्यवस्थित विधि नहीं थी। मूल्य निर्धारण की विधि वर्ष दर वर्ष से सुसंगत नहीं पाई गई थी और सभी इनपुट लागतों पर विचार किए बिना मूल्य निर्धारित किये गये थे। इसके अतिरिक्त, लागतों की वसूली सुनिश्चित करने के लिए जिसे परिसम्पत्तियों की विक्रय मूल्य में सम्मिलित नहीं किया जा सकता था कोई तंत्र विकसित नहीं किया गया था । ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों और कॉर्पोरेट ऑफिस भूखण्डों के विक्रय मूल्य कम निर्धारित किए गए । इसके अतिरिक्त, 25-250 एकड़ भूखण्ड योजना के अन्तर्गत आवंटित भूखण्डों और निर्मित फ्लैटों के विक्रय मूल्यों को यीडा द्वारा त्रुटिपूर्ण पद्धति से निर्धारित किया गया था, जिसके परिणामस्वरूप इसे हानियाँ हुई।

अध्याय-VI

परिसम्पत्तियों का आवंटन

अध्याय-VI

परिसम्पत्तियों का आवंटन

सामान्य

प्रस्तावना

6.1 यीडा का मुख्य उद्देश्य अनुमोदित महायोजना के अनुसार अपने अधिकार क्षेत्र में औद्योगिक विकास क्षेत्र का विकास करना है और उपरोक्त उद्देश्य को प्राप्त करने के लिए, यीडा आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, संस्थागत और मिश्रित भू-उपयोग क्षेत्रों का विकास करता है।

यीडा का सम्पत्ति विभाग विभिन्न श्रेणियों की परिसम्पत्तियों के आवंटन और इसकी आवंटन के पश्चात के कार्यों को सम्पन्न करने का कार्य करता है। यीडा का नियोजन विभाग आवंटित भूखण्डों के भवन योजनाओं और मानचित्रों के अनुमोदन एवं अनुमोदित भवन योजनाओं और मानचित्रों के अनुसार भवन के निर्माण को सुनिश्चित करने के लिए उत्तरदायी है।

आवासीय क्षेत्रों के विकास के लिए, यीडा या तो प्रतिस्पर्धात्मक निविदा के आधार पर बिल्डरों को भूखण्ड आवंटित करता है जो अग्रेतर भूखण्ड/फ्लैट्स/ व्यक्तिगत आवासों को विकसित करते हैं और उन्हें अंतिम उपयोगकर्ताओं को बेचते या लॉटरी के आधार पर अंतिम उपयोगकर्ताओं को सीधे भूखण्ड/फ्लैट आवंटित करते हैं।

विशेष विकास क्षेत्रों[1] (एसडीजेड) एवं अन्य क्षेत्रों यथा वाणिज्यिक, औद्योगिक, संस्थागत और मिश्रित भू-उपयोग के विकास के लिए, यीडा विभिन्न आधार पर आवेदकों को भूखण्ड आवंटित करता है जैसा कि नीचे **तालिका 6.1** में वर्णित हैः

---

[1] यीडा के क्षेत्र के विकास के लिए उ.प्र. सरकार द्वारा तैयार (दिसम्बर 2007) की गई नीति के अनुसार, 1,000 हेक्टेयर के बराबर या उससे अधिक भूमि के विकास को विशेष विकास क्षेत्र (एसडीजेड) कहा गया था। एसडीजेड के आवंटियों को आवंटित क्षेत्र का उपयोग अन्य अनुमन्य गतिविधियों (वाणिज्यिक, संस्थागत और सुविधाओं, सड़कों और खुले स्थानों और आवासीय) के साथ-साथ कम से कम एक मूल गतिविधि (औद्योगिक, सूचना प्रौद्योगिकी, जैव-प्रौद्योगिकी, संस्थागत, खेल, मनोरंजन या सेवा उद्योग) के लिए करना आवश्यक था।

तालिका 6.1: विभिन्न प्रकार की परिसम्पत्तियों के आवंटन के आधार का विवरण

परिसम्पत्ति का प्रकार	आवंटन का आधार
विशेष विकास क्षेत्र	पूर्व-निर्धारित अर्हता मानदण्ड और पिछले अनुभव, ट्रैक रिकॉर्ड, वित्तीय व्यवस्था, तकनीकी और गैर-तकनीकी संसाधनों की उपलब्धता और प्रारंभिक परियोजना प्रतिवेदन का मूल्यांकन
25 से 250 एकड़ भूखण्ड योजना[2]	साक्षात्कार
संस्थागत	साक्षात्कार
औद्योगिक - 2000/4000 वर्गमीटर तक	लॉटरी ड्रा
औद्योगिक - 2100/4000 वर्गमीटर से ऊपर	प्रारंभ में साक्षात्कार के आधार पर और उसके उपरान्त पूर्व निर्धारित मानदण्डों और परियोजना प्रस्तुति के आधार पर
मिश्रित भू-उपयोग	प्रारंभ में साक्षात्कार के आधार पर और उसके उपरान्त पूर्व निर्धारित मानदण्डों और परियोजना प्रस्तुति के आधार पर
वाणिज्यिक	प्रतिस्पर्धात्मक निविदा

स्रोत: यीडा द्वारा प्रारम्भ की गई योजनाओं की विवरणिका

प्रतिस्पर्धात्मक निविदा के आधार पर आवंटन की प्रक्रिया

6.2 प्रतिस्पर्धात्मक निविदा के आधार पर आवंटित आवासीय टाउनशिप, ग्रुप हाउसिंग और वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के सम्बन्ध में योजनाओं के शुभारंभ से आवंटन के पश्चात अनुपालन की अनुवर्ती कार्यवाही तक आवंटन की प्रक्रिया नीचे **चार्ट 6.1** में दर्शाई गई है:

[2] छोटे आकार के भूखण्डों की माँग को पूरा करने के लिए, यीडा ने 25 और 250 एकड़ (25-250 एकड़ भूखण्ड योजना) के बीच माप के भूखण्डों के आवंटन के लिए एक योजना प्रारम्भ (जुलाई 2009) की। 25-250 एकड़ भूखण्ड योजना के आवंटियों को आवंटित क्षेत्र का उपयोग अन्य अनुमन्य गतिविधियों (वाणिज्यिक, संस्थागत और सुविधाओं, सड़कों और खुले स्थानों और आवासीय) के साथ-साथ एक मूल गतिविधि (औद्योगिक, सूचना प्रौद्योगिकी, जैव-प्रौद्योगिकी, संस्थागत, खेल, मनोरंजन या सेवा उद्योग) के लिए करना आवश्यक था।

चार्ट 6.1: प्रतिस्पर्धात्मक निविदा के आधार पर परिसम्पत्तियों के आवंटन की प्रक्रिया

विवरणिका के नियमों और शर्तों का अन्तिमीकरण

•विवरणिका के नियम और शर्तें जिनमें अन्य बातों के साथ-साथ निविदा प्रस्तुत करने के लिए तकनीकी और वित्तीय अर्हता मानदण्ड, आवंटन प्रक्रिया, समापन अनुसूची, भुगतान की शर्तें, उप-पट्टा, निरस्तीकरण आदि के प्रावधान शामिल हैं, को यीडा द्वारा अंतिम रूप दिया गया है।

योजना का शुभारंभ

•वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के मामले को छोड़कर जहाँ केवल वित्तीय निविदा यीडा द्वारा निर्धारित आरक्षित मूल्य के विरुद्ध आमंत्रित की जाती है दो निविदा प्रणाली के अन्तर्गत निविदाएं आमंत्रित करते हुए योजना आरम्भ की गई।

निविदा का मूल्यांकन

•निर्धारित बयाना/पंजीकरण धनराशि और गैर-वापसी योग्य प्रक्रमण शुल्क के जमा करने को सुनिश्चित करने के पश्चात तकनीकी निविदा का मूल्यांकन निर्धारित तकनीकी और वित्तीय मापदण्डों के अनुसार किया जाता है। तदोपरांत, तकनीकी रूप से योग्य निविदादाताओं की वित्तीय निविदा खोली जाती हैं। वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के मामले में, निर्धारित अभिलेखों के साथ बयाना/पंजीकरण राशि और गैर-वापसी योग्य प्रक्रमण शुल्क जमा करना सुनिश्चित करने के पश्चात वित्तीय निविदाएं खोली जाती हैं।

आवंटन हेतु अनुमोदन

•निर्दिष्ट आरक्षित मूल्य के विरुद्ध उच्चतम दर उद्धृत करने वाले निविदादाता को आवंटन समिति द्वारा भूखण्ड आवंटन के लिए संस्तुति किया जाता है। यीडा के मुख्य कार्यपालक अधिकारी (सीईओ) द्वारा परिसम्पत्ति का आवंटन अंतिम रूप से अनुमोदित किया जाता है।

आरक्षण एवं आवंटन पत्र जारी करना

•सीईओ के अनुमोदन के बाद आवंटी को 30 दिन के भीतर आरक्षण धनराशि जमा करने के लिए आरक्षण पत्र जारी किया जाता है। आरक्षण धनराशि प्राप्त होने के पश्चात, यीडा आवंटी को 60 दिनों के भीतर आवंटन धनराशि जमा करने और शेष धनराशि निर्दिष्ट तिथियों पर किश्तों में जमा करने के लिए आवंटन पत्र जारी करता है।

चेकलिस्ट निर्गत करना और पट्टा विलेख का निष्पादन

•निर्धारित आवंटन धनराशि प्राप्त होने पर, यीडा पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए आवंटी को चेकलिस्ट और पट्टा योजना निर्गत करता है। पट्टा विलेख के निष्पादन के परिणामस्वरूप, परिसम्पत्ति का भौतिक कब्जा आवंटी को हस्तगत कर दिया जाता है।

भवन योजना का अनुमोदन

•पट्टा विलेख के निष्पादन के बाद, आवंटी भवन योजना का अनुमोदन प्राप्त करता है और अनुमोदित योजना के अनुसार भवन का निर्माण करता है।

परियोजना का समापन

•आवंटी को योजना विवरणिका में निर्धारित अवधि के भीतर परियोजना को पूर्ण करना आवश्यक है। परियोजना (चरण-वार/पूर्ण परियोजना) के पूर्ण होने पर, अधिभोग (चरण-वार)/पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किए जाते हैं और आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के मामले में, वास्तविक निवासियों को इकाइयों के उप-पट्टे की अनुमति दी जाती है।

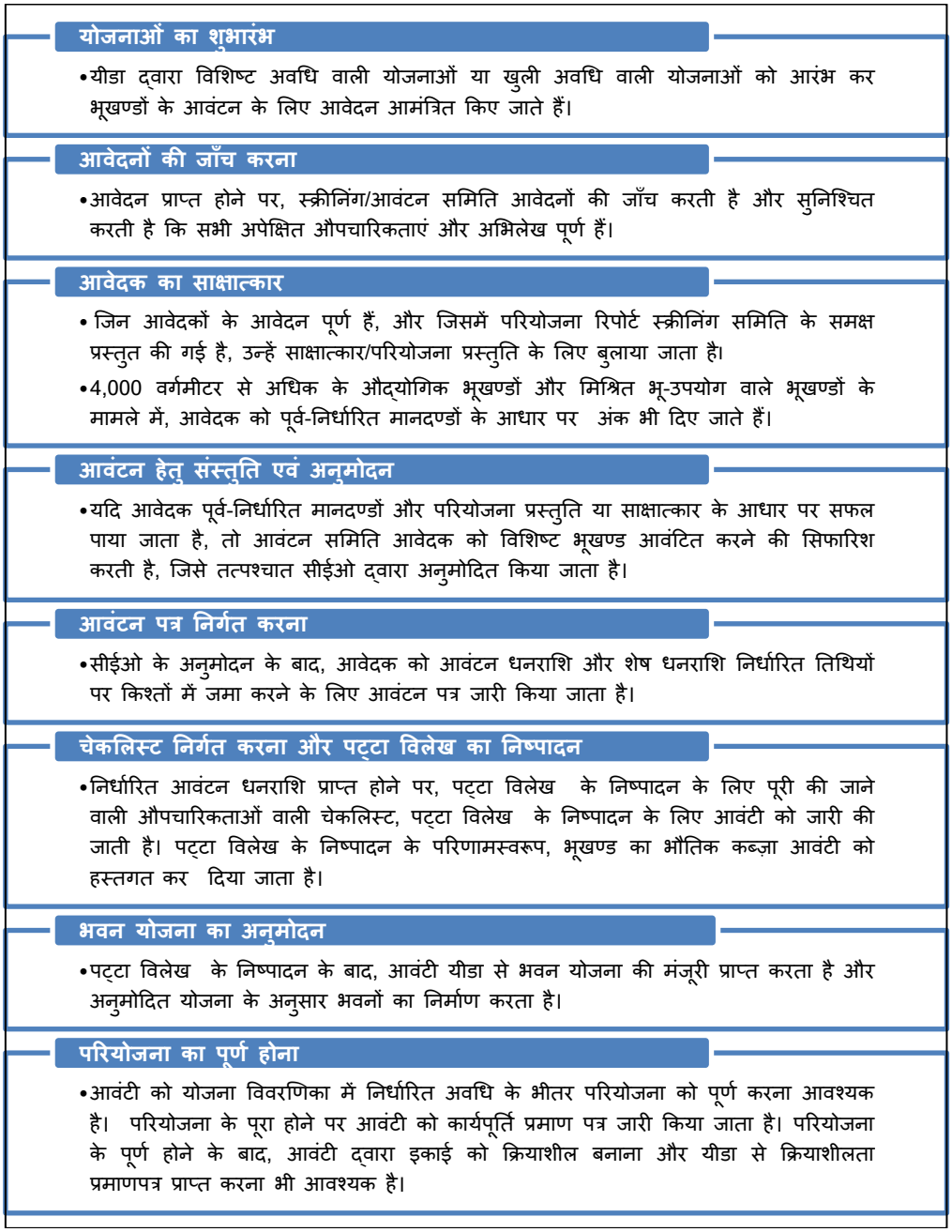
स्रोत: योजना विवरणिकाएँ और यीडा की आवंटन पत्रवालियाँ

पूर्व निर्धारित मानदण्डों और परियोजना प्रस्तुति या साक्षात्कार के आधार पर आवंटन की प्रक्रिया

6.3 पूर्व निर्धारित मानदण्डों और परियोजना प्रस्तुति या साक्षात्कार के आधार पर आवंटित औद्योगिक, मिश्रित भू-उपयोग तथा संस्थागत परिसम्पत्तियों के

सम्बन्ध में योजनाओं के शुभारंभ से लेकर आवंटन के पश्चात् अनुपालन की अनुवर्ती कार्यवाही तक आवंटन कि प्रक्रिया **चार्ट 6.2** में दर्शाई गई है।

चार्ट 6.2: पूर्व-निर्धारित मानदण्डों और परियोजना प्रस्तुति या साक्षात्कार के आधार पर आवंटन की प्रक्रिया



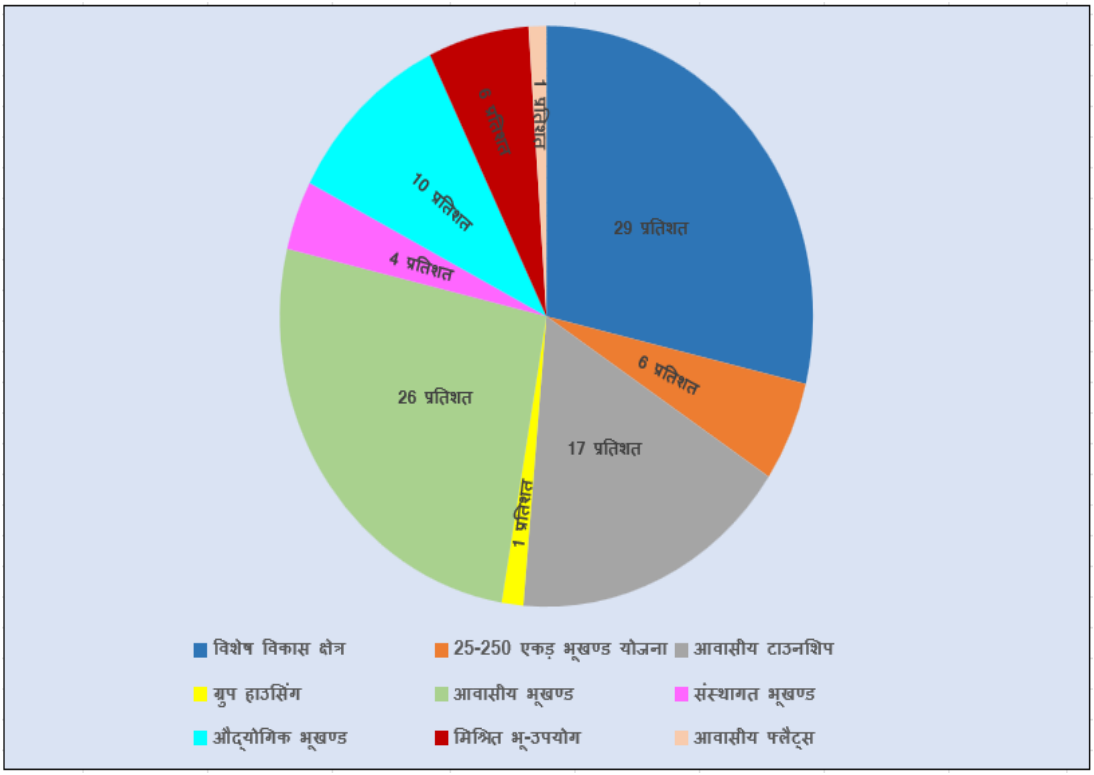
स्रोत: योजना विवरणिकाएँ और यीडा की आवंटन पत्रवालियाँ

आवंटनों की स्थिति

6.4 2008-09[3] से 2020-2021 तक यीडा ने विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत 3,77,72,395.45 वर्गमीटर मापन की 39,416 परिसम्पत्तियाँ आवंटित की गई। विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत आवंटित क्षेत्रफल (प्रतिशत में) नीचे **चार्ट 6.3** में दर्शाया गया है:

[3] वर्ष 2008-09 से पूर्व यीडा द्वारा कोई आवंटन नहीं किये गये थे।

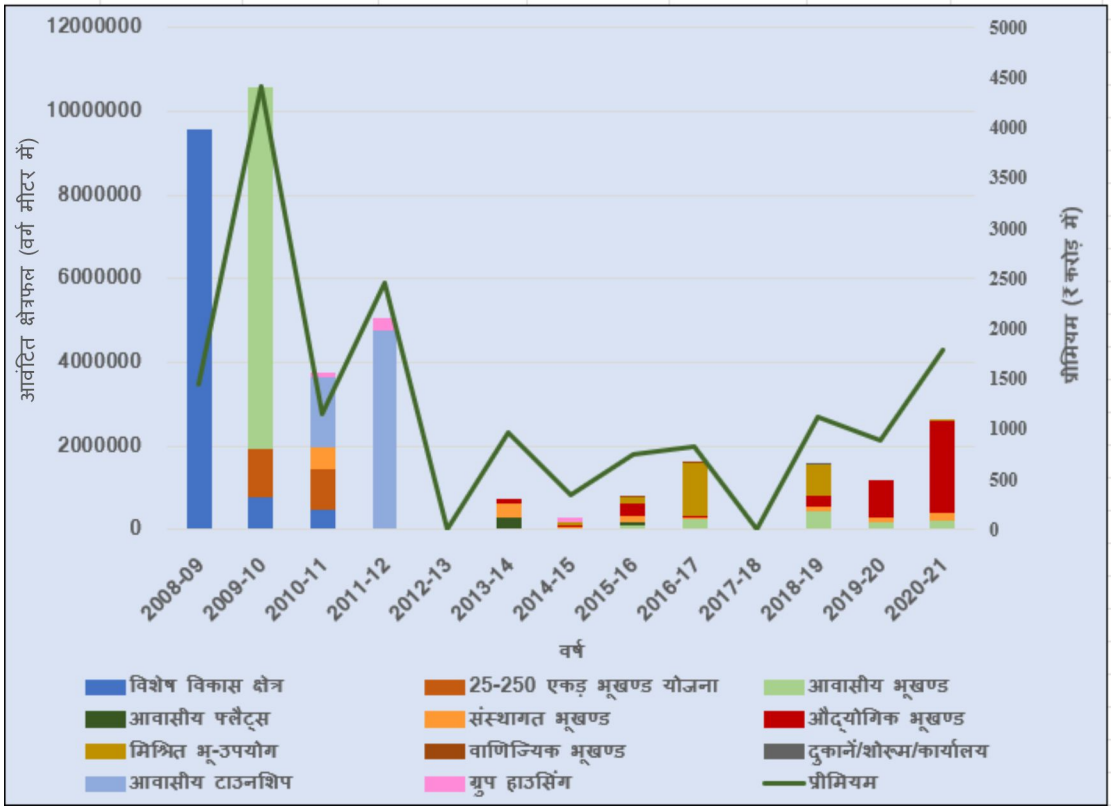
चार्ट 6.3: 2008-09 से 2020-21 तक विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत परिसम्पत्तियों (प्रतिशत में) का क्षेत्रफल-वार आवंटन



स्रोत: यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

परिसम्पत्तियों के वर्ष-वार आवंटन नीचे **चार्ट 6.4** में दर्शाए गए हैं:

चार्ट 6.4: परिसम्पत्तियों का वर्ष-वार आवंटन



स्रोत: यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

उपरोक्त चार्ट से, यह देखा जाएगा किः

- 2008-09 से 2020-21 की अवधि के दौरान यीडा द्वारा आवंटित कुल क्षेत्रफल में से, 77 प्रतिशत क्षेत्रफल प्रारंभिक चार वर्षों अर्थात 2008-09 से 2011-12 में आवंटित किया गया था।
- बिल्डरों (आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों) को आवंटित कुल क्षेत्रफल में से 99 प्रतिशत क्षेत्रफल दो वर्षों अर्थात् 2010-11 और 2011-12 के दौरान आवंटित किया गया था। वर्ष 2014-15 के बाद बिल्डरों को कोई आवंटन नहीं किया गया था।
- औद्योगिक भूखण्डों का आवंटन वर्ष 2013-14 से ही शुरू हुआ और 58 प्रतिशत औद्योगिक आवंटन अकेले वर्ष 2020-21 में किए गए।

विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत परिसम्पत्तियों का आवंटन

6.5 इस अध्याय में दो उप-अध्याय सम्मिलित हैं जो विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत परिसम्पत्तियों के आवंटन से सम्बन्धित हैं, अर्थातः

- उप-अध्याय VI (1): आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का आवंटन;
- उप-अध्याय VI (2): औद्योगिक, संस्थागत, मिश्रित भू-उपयोग और अन्य परिसम्पत्तियों का आवंटन।

परिसम्पत्तियों के आवंटन में एकसमान अनियमितताएं/कमियाँ

6.6 लेखापरीक्षा को आवंटन और आवंटन के पश्चात अनुपालन की प्रक्रिया में कई अनियमितताए संज्ञान में आई, जिन पर उप-अध्याय VI (1) से VI (2) में विस्तार से चर्चा की गई है। आवंटन की सभी श्रेणियों में समान प्रकृति की अनेक अनियमितताएं/कमियाँ पाई गई थीं। हालाँकि इन पर सम्बन्धित उप-अध्यायों में विस्तार से चर्चा की गई है, विभिन्न श्रेणियों में एक रूपता वाले कुछ मुद्दों को उत्तरवर्ती प्रस्तरों में रेखांकित किया गया है।

(i) मानक कार्यकारी मैनुअल/दिशा-निर्देशों का अभाव:

यीडा ने विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत परिसम्पत्तियों के आवंटन के लिए मानक नियम और शर्तें निर्धारित करने वाला कोई मैनुअल तैयार नहीं किया है। परिसम्पत्तियों के आवंटन के लिए मैनुअल के अभाव में, विभिन्न श्रेणियों और कई वर्षों में एक ही श्रेणी के अन्तर्गत परिसम्पत्तियों के आवंटन के लिए नियम और शर्तों में एकरूपता की कमी थी। अग्रेतर, योजना विवरणिकाओं में निर्धारित नियमों और शर्तों तथा परिसम्पत्तियों के आवंटन के लिए यीडा द्वारा अपनाई गई प्रक्रियाओं में कई कमियाँ थीं। इन कमियों/अनियमितताओं पर उप-अध्याय VI (1) और VI (2) में विस्तार से चर्चा की गई है।

(ii) विवरणिका की दोषयुक्त शर्तें:

परिकल्पित विकास की उपलब्धि और आवंटियों को विनियमित करने के लिए यीडा की प्राथमिक योग्यता योजना विवरणिकाओं में निहित नियम और शर्तें हैं। लेखापरीक्षा द्वारा योजना विवरणिकाओं में निहित नियम एवं शर्तों में अनेक कमियाँ देखी गई जिससे एक ओर परियोजनाओं पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा और दूसरी ओर यीडा को हानियाँ हुई। लेखापरीक्षा ने ऐसे दृष्टान्त भी देखे जहाँ यीडा के हितों को नुकसान पहुंचाने के लिए लगातार विवरणिकाओं में विद्यमान नियम और शर्तें शिथिलीकृत की गई थी।

(iii) न्यूनतम अर्हता मानदण्ड निर्धारित नहीं थे:

यीडा ने औद्योगिक, संस्थागत और मिश्रित भू-उपयोग भूखण्डों के आवंटन के लिए पात्र होने के क्रम में आवेदकों द्वारा पूर्ण किए जाने वाले किसी भी तकनीकी और वित्तीय अर्हता मानदण्ड को निर्धारित नहीं किया था। अतएव, भूखण्डों की उपरोक्त श्रेणियों की आवंटन प्रक्रिया दोषयुक्त थी क्योंकि इससे यीडा ऐसे आवेदकों को चयन करने में अक्षम थी जो ससमय परियोजना को निष्पादित करने और यीडा के बकाया का भुगतान करने में तकनीकी और आर्थिक रूप से योग्य थे।

(iv) अक्षुण्णता सुनिश्चित किए बिना भूखण्डों का आवंटन:

यीडा को सुनिश्चित करना चाहिए कि आवंटित किए जा रहे भूखण्ड सभी बाधाओं/अतिक्रमण और विवाद से मुक्त हों ताकि पट्टा योजना तैयार करने और आवंटियों को भूखण्ड के कब्जे को सुचारू रूप से हस्तगन सुनिश्चित करने के लिए चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब न हो। इससे आवंटी निर्धारित अवधि के भीतर परियोजना का निर्माण करने और आवंटन के वांछित उद्देश्य को पूरा करने में भी सक्षम होंगे। लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा बाधा मुक्त भूखण्डों के आवंटन को सुनिश्चित करने में विफल रहा, जिससे इनके आवंटन के उद्देश्य पर प्रतिकूल प्रभाव डाला।

(v) परियोजनाओं के कार्यान्वयन में विलम्ब:

किसी भी आवंटित भूखण्ड पर कोई भी परियोजनाएं/इकाईयां पूर्णत: पूर्ण नहीं थी, इसलिए परिसम्पत्तियों के आवंटन का उद्देश्य अधूरा रह गया।

(vi) आवंटन के उपरान्त अनुपालन में कमियाँ:

लेखापरीक्षा ने देखा कि आवंटन के उपरान्त अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए प्रणालियाँ और प्रक्रियाएँ दोषयुक्त थी, जिसके परिणामस्वरूप एक तरफ आवंटन के नियमों और शर्तों का अनुपालन करने में चूक के लिए आवंटियों के विरुद्ध ससमय कार्रवाई नहीं की गई और दूसरी तरफ लागू प्रभार शुल्क/अर्थदण्ड वसूल नहीं करने के कारण हानि हुई।

आगामी उप-अध्याय में परिसम्पत्तियों के आवंटन में विभिन्न अनियमितताओं, आवंटित परिसम्पत्तियों के विकास की स्थिति और उस पर यीडा की प्रतिक्रियाओं को सामने लाया गया हैं।

अध्याय-VI (1)

आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग

भूखण्डों का आवंटन

अध्याय-VI

परिसम्पत्तियों का आवंटन

VI (1) आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का आवंटन

यीडा ने प्लॉटेड/फ्लैटेड आवासीय निवासों के निर्माण के लिए तीन योजनाओं के अन्तर्गत 14 आवासीय टाउनशिप भूखण्ड आवंटित किये थे। एक भूखण्ड का दो भूखण्डों में उप-विभाजन, चार आवंटियों द्वारा 11 उप-पट्टाधारकों को उप-पट्टा और एक उप-पट्टाधारक द्वारा तीन उप-पट्टाधारकों को उप-पट्टा करने के पश्चात्, 29 आवंटी/उप-पट्टाधारक थे। उपरोक्त 29 आवंटियों/ उप-पट्टाधारकों में से 16 आवंटियों/पट्टाधारकों के भूखण्ड निरस्त/समर्पित कर दिये गये थे। शेष 13 आवंटियो/उप-पट्टाधारकों की परियोजनायें काफी विलम्बित थी और 12 आवंटियों/उप-पट्टाधारकों के विरुद्ध ₹ 4,185.56 करोड़ का अतिदेय था।

इसी तरह, यीडा ने तीन योजनाओं के अन्तर्गत पाँच ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड आवंटित किये थे। उपरोक्त पाँच भूखण्डों में से तीन भूखण्डों का आवंटन यीडा द्वारा निरस्त कर दिया गया था और एक भूखण्ड आवंटी द्वारा आंशिक रूप से समर्पित कर दिया गया था। शेष दो भूखण्डों (आंशिक रूप से समर्पित भूखण्ड सहित) पर परियोजनायें काफी विलम्बित थीं और एक आवंटी के विरुद्ध ₹ 40.45 करोड़ का अतिदेय था।

इस प्रकार, आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड आंवटित करने का उद्देश्य मोटे तौर पर अधूरा रह गया था।

लेखापरीक्षा ने योजना विवरणिकाओं में कई कमियाँ और बाद की विवरणिकाओं में शर्तों का शिथिलीकरण देखा जिसने परियोजनाओं के कार्यान्वयन और यीडा तथा अंतिम उपयोगकर्ताओं के हितों को प्रतिकूल रूप से प्रभावित किया। इसके अतिरिक्त, ऐसे कई दृष्टांत थे जहाँ योजना विवरणिकाओं में निर्धारित नियमों एवं शर्तों का पालन नहीं किया गया था, जिसके परिणामस्वरूप यीडा को हानि और आवंटियों को अनुचित लाभ हुआ। आवंटन के लिए पात्रता मानदण्ड भूखण्डों के आकार और मूल्य के अनुरूप नहीं थे, जिससे योग्य आवेदकों के चयन पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा। यीडा ने अयोग्य आवेदकों को भूखण्ड आवंटित किए और कंसोर्टियम के सदस्यों को परियोजनाओं को समय से पहले छोड़ने दिया, जिससे परियोजनाओं के कार्यान्वयन और यीडा के देयों के भुगतान पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा। उप-विभाजन और उप-पट्टा ने अपात्र संस्थाओं को अप्रत्यक्ष रूप से भूखण्ड प्राप्त करने में सक्षम बनाया गया। एस्क्रो खाते, परफॉरमेंस बैंक गारंटी और परियोजना में देरी के लिए शास्ति जैसे महत्वपूर्ण रक्षात्मक उपाय अनुपस्थित थे।

लेखापरीक्षा ने यह भी पाया कि परिसम्पत्तियों के आवंटन और आवंटन पश्चात् अनुपालन सुनिश्चित करने से सम्बन्धित प्रणालियां एवं प्रक्रियाएं त्रुटिपूर्ण थीं, जिसके परिणामस्वरूप यीडा को हानि हुई और परियोजनाओं के निष्पादन पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा। आवंटन पत्रों और चेकलिस्टों में देरी, देयों की कम वसूली और अनुचित शून्य अवधि प्रदान करने के दृष्टांत देखे गए, परिणामस्वरूप यीडा को वित्तीय हानि और आवंटियों को अनुचित लाभ हुआ।

प्रस्तावना

6.1.1 यीडा बिल्डरों को दो श्रेणियों अर्थात् आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग के अन्तर्गत प्रतिस्पर्धी निविदा के आधार पर 90 वर्ष के पट्टे पर भूखण्ड आवंटित करता है। योजना विवरणिकाओं के अनुसार आवासीय टाउनशिप एक ऐसा परिसर है जिसमें भू-उपयोगों, जैसे आवासीय (प्लॉटेड एवं फ्लैटेड - अधिकतम 55 प्रतिशत); सड़कें, पार्क एवं खुले स्थान (न्यूनतम 35 प्रतिशत); वाणिज्यिक (अधिकतम 5 प्रतिशत); और संस्थागत एवं सुविधाएं (न्यूनतम 5 प्रतिशत) का एक मिश्रण सम्मिलित है। अग्रेतर, यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास क्षेत्र भवन विनियमावली, 2010 (भवन विनियमावली) 'ग्रुप हाउसिंग' को एक ऐसे परिसर के रूप में परिभाषित करती है जिसका आकार 2,000 वर्गमीटर से कम ना हो और जिसमें पार्किंग, पार्क, कनवीनिएंस शॉप, सार्वजनिक उपयोगिताओं, आदि जैसी आधारभूत सुविधाओं के साथ या तो आवासीय फ़्लैट या फ़्लैटों का समूह और एकल मकान/विला सम्मिलित हैं।

यीडा का सम्पत्ति विभाग आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन के लिए अर्हता मानदण्ड/नियम एवं शर्तें बनाता है और आवंटन पश्चात् अनुपालनों का अनुवर्तन करता है। यीडा का नियोजन विभाग ले-आउट/भवन योजनाओं की स्वीकृति और स्वीकृत ले-आउट/भवन योजनाओं के अनुसार विकास/निर्माण कार्यों को पूर्ण करने के अनुश्रवण के लिए उत्तरदायी है। यीडा का वित्त विभाग आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन से सम्बन्धित सभी वित्तीय मामलों के लिए उत्तरदायी है।

यीडा ने मार्च 2010 से मार्च 2011 की अवधि के दौरान आरम्भ की गयी तीन योजनाओं के अन्तर्गत 2,57,155 वर्गमीटर से 8,19,105 वर्गमीटर क्षेत्रफल के 14 आवासीय टाउनशिप भूखण्ड आवंटित (जून 2010 से दिसम्बर 2011) किये। इसी तरह, यीडा ने नवम्बर 2010 से जून 2014 की अवधि के दौरान आरम्भ की गयी तीन योजनाओं के अन्तर्गत 82,346 वर्गमीटर से 1,37,700 वर्गमीटर क्षेत्रफल के पाँच ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड आवंटित (फरवरी 2011 से सितम्बर 2014) किये।

आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन की प्रक्रिया **अध्याय 6** के **चार्ट 6.1** में दर्शायी गयी है।

आवंटनों की स्थिति

6.1.2 आवासीय टाउनशिप भूखण्डों के आवंटन का योजना-वार विवरण नीचे **तालिका 6.1.1** में दिया गया है:

तालिका 6.1.1: आवासीय टाउनशिप भूखण्डों के आवंटन का विवरण

योजना	योजना के आरम्भ की तिथि	आवंटित भूखण्डों की संख्या	आवंटित भूखण्डों का कुल क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	आवंटित भूखण्डों का कुल प्रीमियम (₹ करोड़ में)
वाईईए-आरटी-01	19-03-2010	2	8,97,000.00	319.19
वाईईए-आरटी-02	05-11-2010	4	16,14,525.00	761.90
वाईईए-आरटी-03	01-03-2011	8	39,36,303.77	1,894.47
योग		**14**	**64,47,828.77**	**2,975.56**

स्रोतः सम्बन्धित आवंटन पत्रावलियाँ और यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

उपरोक्त 14 भूखण्डों में से, एक भूखण्ड को दो भूखण्डों में उप-विभाजित[1] किया गया था। चार आवंटियों (उप-विभाजित भूखण्ड के आवंटी सहित) ने 11 उप-पट्टाधारकों को 5,93,476.61 वर्गमीटर क्षेत्र, उप-पट्टे (जून 2013 से अक्टूबर 2014) पर दिया था। इसके अलावा, एक उप-पट्टाधारक ने अग्रेतर 73,223.54 वर्गमीटर क्षेत्रफल को तीन उप-पट्टाधारकों को उप-पट्टे (मई 2014 से नवम्बर 2020) पर दिया था। अग्रेतर, 29 (एक उप-विभाजित एवं आठ उप-पट्टे वाले भूखण्डों सहित) में से 16 भूखण्डों को निरस्त (14 भूखण्ड)/समर्पित (2 भूखण्ड) कर दिया गया था।

योजना विवरणिकाओं में निर्धारित नियम एवं शर्तें यह प्रावधानित करते थे कि आवंटन की शर्तों को तोड़ने/उल्लंघन करने अथवा आवंटन धनराशि जमा न करने पर आवंटी की ओर से चूक की स्थिति में यीडा आवंटन निरस्त करने के अपने अधिकार का प्रयोग करने के लिए स्वतंत्र होगा।

शेष 13 आवंटियों/उप-पट्टाधारकों में से 12 आवंटियों/उप-पट्टाधारकों के विरुद्ध 30 सितम्बर 2022 को ₹ 4,185.56 करोड़ की धनराशि 127 माह तक की डिफ़ॉल्ट अवधि के लिए अतिदेय थी, जैसा कि नीचे **तालिका 6.1.2** में वर्णित है:

[1] एक कंसोर्टियम को आवंटित भूखण्ड संख्या टीएस-01, सेक्टर-22डी को कंसोर्टियम के सदस्यों द्वारा गठित विशेष प्रयोजन कम्पनी (लॉजिक्स इंफ्राबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड) और कंसोर्टियम के एक सदस्य (लॉजिक्स बिल्डएस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड) के बीच उप-विभाजित किया गया था।

तालिका 6.1.2: 30 सितम्बर 2022 को अतिदेय का विवरण

अतिदेय की अवधि	चूककर्ता आवंटियों/ उप-पट्टाधारकों की संख्या	चूककर्ता आवंटियों/उप-पट्टाधारकों के विरुद्ध 30 सितम्बर 2022 को अतिदेय (₹ करोड़ में)
पाँच वर्ष से अधिक	4	2,132.27
तीन से पाँच वर्ष	2	1,163.07
एक से तीन वर्ष	1	13.21
एक वर्ष से कम	5	877.01
योग	**12**	**4,185.56**

स्रोतः यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

उपरोक्त तालिका से यह देखा जा सकता है कि छः आवंटियों/उप-पट्टाधारकों के विरुद्ध ₹ 3,295.34 करोड़ की धनराशि तीन वर्षों से अधिक समय से अतिदेय थी। तथापि, योजना विवरणिकाओं में प्रावधानित होने के बावजूद भी यीडा द्वारा, चूककर्ता आवंटियों/उप-पट्टाधारकों के भूखण्डों को निरस्त करने की कार्रवाई नहीं की गयी। यीडा द्वारा आवंटित आवासीय टाउनशिप भूखण्डों और आवंटियों/उप-पट्टाधारकों द्वारा अग्रेतर उप-पट्टे पर दिए गए भूखण्डों का विवरण, 30 सितम्बर 2022 को उनकी स्थिति और अतिदेय धनराशि सहित क्रमशः **परिशिष्ट-6.1.1** और **6.1.2** में दिया गया है।

अग्रेतर, ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन का योजना-वार विवरण नीचे **तालिका 6.1.3** में दिया गया हैः

तालिका 6.1.3 ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन का विवरण

योजना	योजना आरम्भ होने की तिथि	आवंटित भूखण्डों की संख्या	भूखण्डों का कुल क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	आवंटित भूखण्डों का कुल प्रीमियम (₹ करोड़ में)
वाईईए-जीएच-01/2010	11-11-2010	1	82,346	44.88
वाईईए-जीएच-02/2011	25-02-2011	3	3,20,676	174.09
वाईईए-जीएच-03/2014	05-06-2014	1	92,700	136.45
योग		**5**	**4,95,722**	**355.42**

स्रोतः सम्बन्धित आवंटन पत्रावलियाँ और यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

उपरोक्त पाँच भूखण्डों में से तीन भूखण्डों को यीडा द्वारा आवंटन के नियम एवं शर्तों जैसे कि देय धनराशि का भुगतान, निर्धारित समय के अंदर परियोजना को पूर्ण करना, इत्यादि में आवंटियों के विफल रहने के कारण निरस्त (मई 2019 से अगस्त 2022) कर दिया गया और एक भूखण्ड को आवंटी द्वारा प्रोजेक्ट सेटलमेंट पॉलिसी, 2016 जो कि उ.प्र. सरकार द्वारा 15 दिसम्बर 2016 को अधिसूचित की गई थी के प्रावधानों के अन्तर्गत आंशिक[2] रूप से समर्पित (नवम्बर 2021) किया गया था। शेष दो आवंटियों में से एक के विरुद्ध 30 सितम्बर 2022 को ₹ 40.45 करोड़ की धनराशि

[2] कुल क्षेत्रफल 1,02,995.70 वर्गमीटर (जिसमें 5,410.70 वर्गमीटर अतिरिक्त आवंटित क्षेत्र सम्मिलित है) में से 47,843.70 वर्गमीटर क्षेत्रफल को समर्पित किया गया था।

पाँच माह की डिफ़ॉल्ट अवधि के लिए अतिदेय थी। यीडा द्वारा आवंटित ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का विवरण, 30 सितम्बर 2022 को उनकी स्थिति और अतिदेय धनराशि सहित **परिशिष्ट-6.1.3** में दिया गया है।

लेखापरीक्षा आच्छादन

6.1.3 निष्पादन लेखापरीक्षा की अवधि अर्थात् 2005-06 से 2020-21 के दौरान आवंटित सभी 14 आवासीय टाउनशिप भूखण्डों एवं पाँच ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का विस्तृत जाँच के लिए चयन किया गया था। लेखापरीक्षा ने अक्टूबर 2021 से अप्रैल 2022 तक लेखापरीक्षा के दौरान उपरोक्त भूखण्डों की आवंटन पत्रावलियों की जाँच की। तथापि, लेखापरीक्षा के दौरान यीडा द्वारा कार्यपूर्ति/आंशिक कार्यपूर्ति प्रमाण-पत्र निर्गत करने से सम्बन्धित पत्रावलियाँ प्रस्तुत नहीं की गयी थीं। लेखापरीक्षा को अभिलेख उपलब्ध न कराने के लिए यीडा द्वारा उत्तरदायित्व तय किया जाना चाहिए।

लेखापरीक्षा परिणाम

6.1.4 लेखापरीक्षा परिणाम, जिन पर आगामी प्रस्तरों में चर्चा की गयी है, को निम्नलिखित व्यापक श्रेणियों के अन्तर्गत वर्गीकृत किया गया हैः

- योजना विवरणिकाओं और विवरणिका की शर्तों का अनुपालन न किये जाने से सम्बन्धित कमियाँ ***(प्रस्तर 6.1.5 से 6.1.5.9);***
- आवंटन की प्रणालियों और प्रक्रियाओं में कमियाँ ***(प्रस्तर 6.1.6 से 6.1.6.10)*** और
- आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन का परिणाम ***(प्रस्तर 6.1.7)***।

योजना विवरणिकाओं और विवरणिका की शर्तों का अनुपालन न किये जाने से सम्बन्धित कमियाँ

6.1.5 यीडा ने परिसम्पत्तियों के आवंटन के लिए कोई मैनुअल, जिसमें आवंटन के लिए नियम एवं शर्तों और विभिन्न आवंटन पूर्व एवं आवंटन पश्चात् कार्यकलापों के लिए अपनायी जाने वाली प्रक्रियाओं/समय-सीमाओं का मानकीकरण किया गया हो, तैयार नहीं किया था। जिसके परिणामस्वरूप, योजना विवरणिकाओं में सम्मिलित नियम एवं शर्तों में कई कमियाँ थीं जिससे परियोजनाओं के कार्यान्वयन तथा यीडा एवं अंतिम उपयोगकर्ताओं के हितों पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा। इसके अतिरिक्त, ऐसे कई दृष्टान्त थे जहाँ योजना विवरणिकाओं में निर्धारित नियम एवं शर्तों का पालन नहीं किया गया था। इन कमियों पर आगामी प्रस्तरों में चर्चा की गयी है।

यीडा द्वारा निर्धारित अर्हता मानदण्ड में कमियाँ

6.1.5.1 योजना विवरणिकाओं में निर्धारित नियम एवं शर्तें अन्य बातों के साथ-साथ आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन के लिए

निविदा डालने हेतु पात्र होने के लिए आवेदकों द्वारा पूर्ण किये जाने वाले तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता मानदण्ड निर्धारित करते थे। तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता मानदण्ड पिछले पाँच वर्षों के दौरान पूर्ण किये गए न्यूनतम निर्माण, न्यूनतम नेट वर्थ, न्यूनतम सॉल्वेंसी, रियल एस्टेट गतिविधियों से न्यूनतम टर्नओवर के रूप में निर्धारित किये गये थे, जैसा कि नीचे वर्णित हैः

तकनीकी अर्हता मानदण्डः

आवसीय टाउनशिप भूखण्डों के प्रकरण में, आवेदकों को पिछले पाँच वर्षों के दौरान निष्पादित [3] न्यूनतम 1,39,354.56 वर्गमीटर [4] निर्माण के लिए कंपाउंडिंग स्वीकृत योजनाएँ/कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र [5], अनुमानित लागत और निर्माण कार्य पूर्ण होने की तिथि के साथ प्रस्तुत करना आवश्यक था।

इसी प्रकार, ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के प्रकरण में, आवेदकों को पिछले पाँच वर्षों के दौरान निष्पादित न्यूनतम 69,677.28 वर्गमीटर [6] के लिए कंपाउंडिंग स्वीकृत योजनाएँ/कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र, अनुमानित लागत और निर्माण कार्य पूर्ण होने के तिथि के साथ प्रस्तुत करना आवश्यक था।

वित्तीय अर्हता मानदण्डः

आवासीय टाउनशिप भूखण्डों के प्रकरण में आवेदकों को निम्नलिखित वित्तीय अर्हता मानदण्ड पूर्ण करना आवश्यक थाः

निविदादाता के सांविधिक लेखापरीक्षकों/चार्टर्ड एकाउंटेंट द्वारा विधिवत प्रमाणित न्यूनतम नेट वर्थ	₹ 20 करोड़
राष्ट्रीयकृत/अनुसूचित बैंक से जारी प्रमाण पत्र, जो छः माह से अधिक पुराना ना हो, के अनुसार न्यूनतम सॉल्वेंसी	₹ 10 करोड़
निविदादाता के सांविधिक लेखापरीक्षकों/चार्टर्ड एकाउंटेंट द्वारा विधिवत लेखापरीक्षा किया गया पिछले तीन लेखा वर्षों के लिए रियल एस्टेट/निर्माण गतिविधियों से न्यूनतम टर्नओवर	₹ 200 करोड़

इसी प्रकार, ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के प्रकरण में, आवेदकों को निम्नलिखित वित्तीय अर्हता मानदण्ड को पूर्ण करना आवश्यक थाः

---

[3] भूमि का विकास/आवास/निर्माण/वास्तविक रूप से आवंटित भूमि पर बस्ती बसाने के कार्य/ वाणिज्यिक/आईटी/आईटीईएस परियोजनाएं, निष्पादित विकास, आदि जैसी गतिविधियाँ, परन्तु रियल एस्टेट में मात्र व्यापार को छोड़कर।

[4] 15 लाख वर्गफुट।

[5] प्रत्येक आवासीय/व्यावसायिक/आईटी/आईटीईएस भवन के सम्बन्ध में पूर्ण किए गए निर्माण कार्य के लिए सक्षम सांविधिक प्राधिकरण द्वारा निर्गत कंपाउंडिंग स्वीकृत योजनाएँ/कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र अलग से संलग्न किए जाने थे।

[6] ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन के लिए योजना वाईईए-जीएच-03/2014 के मामले में, आवेदकों को या तो पिछले पाँच वर्षों के दौरान भूखण्ड के एफएआर के कम से कम 15 प्रतिशत के बराबर किये गये निर्माण के कुल कंपाउंडिंग/कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र या फिर पिछले पाँच वर्षों के दौरान मौजूदा परियोजनाओं, जो आवेदित क्षेत्र से कम नहीं होनी चाहिए थी, की अनुमोदित योजनाएं जमा करना आवश्यक था।

निविदादाता के सांविधिक लेखापरीक्षकों/चार्टर्ड एकाउंटेंट द्वारा विधिवत प्रमाणित न्यूनतम नेट वर्थ	₹ 20 करोड़[7]
राष्ट्रीयकृत/अनुसूचित बैंक से जारी प्रमाण पत्र, जो छः माह से अधिक पुराना ना हो, के अनुसार न्यूनतम सॉल्वेंसी	₹ 5 करोड़[8]
निविदादाता के सांविधिक लेखापरीक्षकों/चार्टर्ड एकाउंटेंट द्वारा विधिवत लेखापरीक्षा किया गया पिछले तीन लेखा वर्षों के लिए रियल एस्टेट/निर्माण गतिविधियों से न्यूनतम टर्नओवर	₹ 100 करोड़[9]

लेखापरीक्षा ने यीडा द्वारा निर्धारित अर्हता मानदण्डों में निम्नलिखित कमियाँ देखीं, जिसने आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन हेतु निविदा डालने के लिए तकनीकी एवं वित्तीय रूप से सक्षम आवेदकों की शॉर्ट-लिस्टिंग से समझौता किया और इस प्रकार, परियोजनाओं के कार्यान्वयन और/या यीडा के बकाये का समय पर भुगतान को जोखिम में डाल दिया।

- **अर्हता मानदण्ड का भूखण्डों के आकार और मूल्य के अनुरूप न होना**

आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन के लिए यीडा द्वारा निर्धारित न्यूनतम नेट वर्थ अत्यंत कम था जबकि आवंटन के लिए प्रस्तावित भूखण्डों का मूल्य आवासीय टाउनशिप भूखण्डों के प्रकरण में निर्धारित न्यूनतम नेट वर्थ के 6.80 और 18.21 गुना के मध्य और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के प्रकरण में 2.19 और 8.12 गुना के मध्य था। इसने आवेदकों को अपनी वित्तीय क्षमता से अधिक मूल्य के भूखण्डों के लिए निविदा डालने की अनुमति प्रदान की।

यीडा ने अत्यंत कम नेट वर्थ और भूखण्डों के आकार को ध्यान में रखे बिना सभी भूखण्डों के लिए समान तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता मानदण्ड निर्धारित किये थे।

अग्रेतर, आवासीय टाउनशिप भूखण्डों के प्रकरण में आवंटन के लिए प्रस्तावित भूखण्डों का आकार 4,00,000 वर्गमीटर और 8,09,400 वर्गमीटर के मध्य और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के प्रकरण में 84,987 वर्गमीटर और 2,04,190 वर्गमीटर[10] के मध्य था। चूँकि, आवंटन के लिए प्रस्तावित भूखण्ड विभिन्न आकारों के थे, इसलिए तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता मानदण्ड भूखण्डों के आकार के अनुरूप निर्धारित किये जाने चाहिए थे। तथापि, यीडा ने भूखण्डों[11] के आकार को ध्यान में रखे बिना सभी भूखण्डों के लिए एक समान तकनीकी

---

[7] ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन के लिए योजना वाईईए-जीएच-03/2014 के मामले में, निर्धारित न्यून्तम नेट वर्थ एक लाख वर्गमीटर तक के क्षेत्रफल के भूखण्डों के लिए ₹ 20 करोड़ और एक लाख वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों के लिए ₹ 30 करोड़ था।

[8] योजना वाईईए-जीएच-03/2014 में न्यूनतम सॉल्वेंसी एक लाख वर्गमीटर तक के क्षेत्रफल के भूखण्डों के लिए ₹ पाँच करोड़ और एक लाख वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों के लिए ₹ 10 करोड़ निर्धारित थी।

[9] योजना वाईईए-जीएच-03/2014 में न्यूनतम टर्नओवर एक लाख वर्गमीटर तक के क्षेत्रफल के भूखण्डों के लिए ₹ 100 करोड़ और एक लाख वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों के लिए ₹ 200 करोड़ निर्धारित थी।

[10] योजना वाईईए-जीएच-03/2014 के मामले को छोड़कर जहाँ भूखण्डों का आकार 50,000 वर्गमीटर से लेकर 1,74,000 वर्गमीटर के बीच था।

[11] योजना वाईईए-जीएच-03/2014 में छोड़कर।

एवं वित्तीय अर्हता मानदण्ड निर्धारित किये। इसने आवेदकों को छोटे आकार के भूखण्डों के लिए निर्धारित समान तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता मानदण्डों को पूर्ण करके बड़े आकार के भूखण्डों के लिए निविदा डालने की अनुमति दी। इस प्रकार, निर्धारित अर्हता मानदण्ड भूखण्डों के आकार और मूल्य के अनुरूप नहीं थे जिसके कारण, सक्षम आवेदकों को भूखण्डों का आवंटन सुनिश्चित करने में विफल रहे। इससे यह भी प्रदर्शित होता है कि यीडा द्वारा निविदादाताओं की क्षमता का कार्य की प्रमात्रा के साथ मिलान करने के लिए कोई वैज्ञानिक योजना नहीं बनायी गयी थी।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि योजना विवरणिकाओं को यीडा के बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया था और भूखण्ड आवंटन समिति की संस्तुति एवं मुख्य कार्यपालक अधिकारी के अनुमोदन के पश्चात् सफल निविदादाताओं को आवंटन किया गया था। उसने अग्रेतर कहा कि आवंटन के लिए नियम एवं शर्तें मौजूदा परिस्थितियों, वित्तीय तरलता, बाजार की माँग तथा यीडा के एक नए प्राधिकरण होने पर विचार करते हुए क्षेत्र को विकसित करने की दृष्टि से निर्धारित की गयी थीं। यीडा ने आश्वासन दिया कि लेखापरीक्षा प्रेक्षण को ध्यान में रखते हुए भविष्य की योजनाओं में नियम एवं शर्तों का निर्धारण आवेदक के नेट वर्थ, सॉल्वेंसी, टर्नओवर और अन्य परियोजनाओं को ध्यान में रखते हुए किया जाएगा।

उत्तर अर्हता सम्बन्धी मानदण्ड को त्रुटिपूर्ण तरीके से तैयार करने के प्रकरण का समाधान नहीं किया गया है। इसके अतिरिक्त तथ्य यह भी है कि योजना विवरणिकाओं में निर्धारित तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता मानदण्ड त्रुटिपूर्ण थे, जिससे सक्षम निविदादाताओं के चयन में समझौता हुआ। इससे यह भी संकेत मिलता है कि यीडा या तो परियोजना को पूर्ण करने के प्रति गंभीरता से इच्छुक नहीं था और अक्षम बिल्डर्स को लाभ पहुँचाना चाहता था या फिर परियोजना की आवश्यकता का वैज्ञानिक मूल्यांकन नहीं किया गया था।

- **उपलब्ध परियोजनाओं को निष्पादित करने के लिए आवश्यक वित्तीय परिव्यय का ध्यान नहीं रखा गया**

चूँकि भूखण्डों के आवंटन के लिए आवेदन करते समय आवेदक के पास अन्य परियोजनाएं हो सकती हैं, इसलिए यह आवश्यक था कि आवेदक की वित्तीय क्षमता का मूल्यांकन ऐसी अन्य परियोजनाओं को भी ध्यान में रखते हुए किया जाना चाहिए।

यीडा ने मामला-दर-मामला आधार पर आवेदकों के नेट वर्थ और सॉल्वेंसी पर विचार किया, जिससे उन्हें एक ही नेट वर्थ के आधार पर कई भूखण्डों का आवंटन प्राप्त करने का अवसर मिला।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा ने आवेदकों के पास उपलब्ध परियोजनाओं की सूची, उनके कार्यान्वयन की स्थिति, किया गया व्यय और प्रत्येक परियोजना के पूर्ण होने का अपेक्षित समय अलग-अलग प्रस्तुत करने की माँग की थी। तथापि, उसने आवेदकों द्वारा निर्धारित वित्तीय अर्हता मानदण्ड की पूर्ति का मूल्यांकन करते समय उनके पास उपलब्ध परियोजनाओं को निष्पादित करने के लिए आवश्यक वित्तीय परिव्यय को ध्यान में नहीं रखा और उन्हें भूखण्डों

के लिए निविदा डालने की अनुमति दी, बशर्ते उनके पास न्यूनतम नेट वर्थ एवं सॉल्वेंसी थी।

अग्रेतर, यीडा ने आवेदकों को किए गए अपने स्वयं के पिछले आवंटनों का भी ध्यान नहीं रखा और मामला-दर-मामला आधार पर आवेदकों के नेट वर्थ और सॉल्वेंसी पर विचार किया, जिससे आवेदकों को उसी नेट वर्थ एवं सॉल्वेंसी के आधार पर कई भूखण्डों का आवंटन प्राप्त करने का अवसर मिला। दो आवासीय टाउनशिप भूखण्डों के आवंटन के लिए उसी नेट वर्थ एवं सॉल्वेंसी का उपयोग करने वाले आवेदक का एक दृष्टान्त नीचे **तालिका 6.1.4** में वर्णित है:

तालिका 6.1.4: उसी नेट वर्थ एवं सॉल्वेंसी का उपयोग करके कई आवंटनों का विवरण

क्रं. सं.	आवंटी का नाम	आवंटन की तिथि	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	कंसोर्टियम सदस्य जिसके नेट वर्थ और सॉल्वेंसी का उपयोग अहर्ता मानदण्डों को पूर्ण करने के लिए किया गया	न्यूनतम आवश्यक नेट वर्थ (₹ करोड़ में)	सदस्य(यों) की नेट वर्थ (₹ करोड़ में)	न्यूनतम आवश्यक सॉल्वेंसी (₹ करोड़ में)	सदस्य(यों) की सॉल्वेंसी (₹ करोड़ में)
1.	ग्रीनबे इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	17-02-2011	टीएस-06, सेक्टर-22डी	4,08,622	ऑरिस इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	20.00	32.87	10.00	10.00
2.	ऑरिस डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	16-08-2011	टीएस-02, सेक्टर-22डी	8,19,105		20.00		10.00	

स्रोतः यीडा की सम्बन्धित आवंटन पत्रावलियाँ

उपरोक्त **तालिका 6.1.4** से यह देखा जा सकता है कि दोनों प्रकरणों में, कंसोर्टियमों ने ऑरिस इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड की नेट वर्थ और सॉल्वेंसी का उपयोग किया, जो दोनों कंसोर्टियमों में लीड सदस्य था। इसलिए, यदि यीडा ने समेकित आधार पर आवेदक के नेट वर्थ और साल्वेंसी पर विचार किया होता, अर्थात्, पिछले आवंटनों पर भी विचार करने के पश्चात्, तो उपरोक्त आवेदक दूसरे आवासीय टाउनशिप भूखण्ड के आवंटन के लिए अयोग्य हो जाता।

लेखापरीक्षा ने पाया कि उपरोक्त दोनों प्रकरणों में, परियोजनाएं पाँच वर्ष से अधिक से विलम्बित थीं और 30 सितम्बर 2022 को आवंटियों के विरुद्ध ₹ 989.55 करोड़ की धनराशि बकाया थी। इस प्रकार, उसी नेट वर्थ एवं सॉल्वेंसी पर आवेदकों को किये गये पिछले आवंटनों पर विचार न करके, यीडा ने परियोजनाओं के कार्यान्वयन और देयों का समय पर भुगतान को जोखिम में डाल दिया था।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि योजना विवरणिकाओं को यीडा के बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया था और सफल निविदादाता को आवंटन भूखण्ड आवंटन समिति की संस्तुति एवं मुख्य कार्यपालक अधिकारी के अनुमोदन के पश्चात् किया गया था। उसने अग्रेतर कहा कि पहले से कार्य

कर रही कम्पनियों को भूखण्डों के आवंटन पर योजना विवरणिकाओं में कोई प्रतिबंध नहीं था। यीडा ने आगे आश्वासन दिया कि भविष्य की योजनाओं के नियम एवं शर्तें लेखापरीक्षा प्रेक्षण को ध्यान में रखते हुए निर्धारित की जाएंगी।

तथ्य यह है कि आवेदकों के हाथ में मौजूद परियोजनाओं को ध्यान में न रखते हुए, यीडा ने आवेदकों को उसी नेट वर्थ एवं सॉल्वेंसी का उपयोग करके कई भूखण्डों के आवंटन का लाभ उठाने का अवसर दिया। इससे न केवल आवेदक को अनुचित लाभ हुआ, बल्कि यह अर्हता की शर्तों को तैयार करने में यीडा की ओर से इच्छाशक्ति एवं विवेक के अभाव को भी दर्शाता है, जिससे परियोजना के कार्यान्वयन पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा और ₹ 989.55 करोड़ का अत्यधिक बकाया हो गया।

संस्तुति संख्या 17

(i) आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन के लिए अर्हता मानदण्ड भूखण्ड के आकार और मूल्य के अनुरूप होना चाहिए।

(ii) आवेदकों की क्षमता का मूल्यांकन हाथ में मौजूद परियोजनाओं को ध्यान में रखते हुए किया जाना चाहिए।

(iii) अक्षम निविदादाताओं के पक्ष में त्रुटिपूर्ण और अनुचित अर्हता शर्तें तैयार करने के लिए उत्तरदायित्व तय किया जाना चाहिए और जानबूझकर लाभ पहुँचाने के आशय की पड़ताल सतर्कता जाँच के माध्यम से की जानी चाहिए।

तकनीकी रूप से अयोग्य निविदादाताओं को अनियमित आवंटन

6.1.5.2 योजना विवरणिकाओं में निर्धारित नियम एवं शर्तें अन्य बातों के साथ-साथ यह भी प्रावधानित करते थे कि केवल तकनीकी रूप से योग्य निविदादाताओं की ही वित्तीय निविदा खोली जाएगी। अग्रेतर, आवेदकों द्वारा निर्धारित तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता मानदण्डों की पूर्ति के समर्थन में प्रासंगिक दस्तावेजों को भी प्रस्तुत किये जाने की आवश्यकता थी। यदि तकनीकी और वित्तीय अर्हता मानदण्डों के एक या एक से अधिक मानदण्डों को पूर्ण नहीं किया गया या सम्बन्धित दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये गये, तो आवेदक तकनीकी रूप से योग्य नहीं था और इस प्रकार अयोग्य था। ऐसे सभी प्रकरणों में, आवंटन के लिए निविदादाता पर विचार करना तो दूर अगले चरण अर्थात् वित्तीय निविदा को खोलने की आवश्यकता तक नहीं थी।

यीडा ने चार आवेदकों, जो निर्धारित तकनीकी अर्हता मानदण्ड पूर्ण नहीं करते थे, को आवंटन किया था। अग्रेतर, सात प्रकरणों में उन आवेदकों को आवंटन किया गया था जिन्होंने आवश्यक दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये थे।

लेखापरीक्षा ने देखा कि चार प्रकरणों में, 22,42,054 वर्गमीटर कुल क्षेत्रफल और ₹ 1,078.10 करोड़ मूल्य के आवासीय टाउनशिप भूखण्डों को उन आवेदकों को आवंटित कर दिया गया था जो निर्धारित तकनीकी मानदण्डों को पूर्ण नहीं करते थे, जैसा की नीचे **तालिका 6.1.5** में वर्णित हैः

तालिका 6.1.5: अयोग्य आवेदकों को आवासीय टाउनशिप भूखण्डों के आवंटन का विवरण

क्रं. सं.	आवंटी का नाम	आवंटन की तिथि	भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	प्रीमियम (₹ करोड़ में)	टिप्पणियाँ
1.	ग्रीनबे इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	17-02-2011	टीएस-06, सेक्टर-22डी	4,08,622	192.05	पिछले पाँच वर्षों के दौरान पूर्ण किए गए न्यूनतम 1,39,354.56 वर्गमीटर निर्माण की आवश्यकता के सापेक्ष, मात्र 1,178.20 वर्गमीटर क्षेत्रफल का निर्माण पूर्ण किया गया था (लीड सदस्य ऑरिस इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड द्वारा) और शेष 2,10,940.44 वर्गमीटर क्षेत्रफल निर्माणाधीन था।
2.	ऑरिस डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	16-08-2011	टीएस-02, सेक्टर-22डी	8,19,105	388.34	
3.	सुपरटेक टाउनशिप प्रोजेक्ट लिमिटेड	01-08-2011	टीएस-05, सेक्टर-22डी	4,07,041	193.34	पिछले पाँच वर्षों के दौरान पूर्ण किए गए न्यूनतम 1,39,354.56 वर्गमीटर निर्माण की आवश्यकता के सापेक्ष, 1,47,618.56 वर्गमीटर के लिए कंपाउंडिंग स्वीकृत योजनाएं/ कार्यपूर्ति प्रमाण-पत्र प्रस्तुत किये गये थे। हालाँकि, 22,318.10 वर्गमीटर निर्माण के लिए कंपाउंडिंग स्वीकृत योजना/कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र की तिथि में छेड़छाड़ की गयी थी और इसे विचार योग्य बनाने के लिए एक वर्ष से बढ़ा दिया गया था।
4.	द्वारिकापति बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड	22-12-2011	टीएस-03, सेक्टर-18	6,07,286	304.37	पिछले पाँच वर्षों के दौरान पूर्ण किए गए न्यूनतम 1,39,354.56 वर्गमीटर निर्माण की आवश्यकता के सापेक्ष, 1,88,342.80 वर्गमीटर का सम्पूर्ण क्षेत्रफल निर्माणाधीन था।
योग				**22,42,054**	**1,078.10**	

स्रोतः यीडा की सम्बन्धित आवंटन पत्रावलियाँ

उपरोक्त के अतिरिक्त, पाँच प्रकरणों में, 16,83,127.77 वर्गमीटर क्षेत्रफल और ₹ 810.16 करोड़ मूल्य के आवासीय टाउनशिप भूखण्डों को उन आवेदकों को आवंटित किया गया था जिन्होंने निर्धारित तकनीकी अर्हता मानदण्ड की पूर्ति स्थापित करने के लिए आवश्यक दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये थे, जैसा कि नीचे **तालिका 6.1.6** में वर्णित हैः

तालिका 6.1.6: आवश्यक दस्तावेजों को जमा नहीं करने वाले आवेदकों को आवासीय टाउनशिप भूखण्डों के आवंटन का विवरण

क्रं. सं.	आवंटी का नाम	आवंटन की तिथि	भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	प्रीमियम (₹ करोड़ में)	दस्तावेज जमा नहीं किये गये
1.	थ्री सी होम्स प्राइवेट लिमिटेड	17-02-2011	टीएस-01, सेक्टर-22ए	3,92,474.00	183.48	पिछले पाँच वर्षों के दौरान पूर्ण किये गये निर्माण के समर्थन में कंपाउंडिंग स्वीकृत योजनाएं/ कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किये गये थे।
2.	सनवर्ल्ड सिटी लिमिटेड	16-08-2011	टीएस-07, सेक्टर-22डी	4,14,538.00	195.91	
3.	पारस बिल्डटेक इण्डिया प्राइवेट लिमिटेड	08-08-2011	टीएस-08, सेक्टर-22डी	3,31,315.77	156.71	
4.	थ्री सी रेजिडेंसी प्राइवेट लिमिटेड	22-12-2011	टीएस-01, सेक्टर-18	2,57,155.00	129.58	
5.	सिल्वर लाइन फर्निशिंग एण्ड फर्नीचर्स प्राइवेट लिमिटेड	22-12-2011	टीएस-02, सेक्टर-18	2,87,645.00	144.48	
योग				**16,83,127.77**	**810.16**	

स्रोतः यीडा की सम्बन्धित आवंटन पत्रावलियाँ

लेखापरीक्षा ने पाया कि उपरोक्त नौ भूखण्डों (**तालिका 6.1.5** और **6.1.6**) में से चार भूखण्डों[12] को यीडा द्वारा निरस्त कर दिया गया था क्योंकि आवंटी देय धनराशि जमा करने और योजना विवरणिका/पट्टा-विलेख के अनुसार परियोजना को कार्यान्वित करने में विफल रहे थे तथा एक भूखण्ड[13] आवंटी द्वारा समर्पित कर दिया गया था। बचे हुए चार भूखण्डों[14] पर परियोजनाएं पाँच वर्ष से अधिक समय से विलम्बित थीं और 30 सितंबर 2022 को आवंटियों के विरुद्ध ₹ 2,279.62 करोड़ की धनराशि बकाया थी।

इसी प्रकार, दो प्रकरणों में 1,79,931 वर्गमीटर क्षेत्रफल और ₹ 97.59 करोड़ मूल्य के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड उन आवेदकों को आवंटित किये गये थे, जिन्होंने निर्धारित तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता मानदण्ड की पूर्ति स्थापित करने के लिए आवश्यक दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये थे, जैसा कि नीचे **तालिका 6.1.7** में वर्णित हैः

तालिका 6.1.7: आवश्यक दस्तावेज जमा नहीं करने वाले आवेदकों को ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन का विवरण

क्रं. सं.	आवंटी का नाम	आवंटन की तिथि	भूखण्ड संख्या	आवंटित क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	प्रीमियम (₹ करोड़ में)	जमा न किए गये दस्तावेज
1.	ओमनिस डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	17-02-2011	जीएच-01, सेक्टर-22ए	82,346	44.88	नेट वर्थ प्रमाण पत्र और कंपाउंडिंग स्वीकृत योजनाएं/ कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किये गये थे।
2.	आईआईटीएल-निंबस द पाम विलेज	09-06-2011	जीएच-03, सेक्टर-22ए	97,585	52.71	कंपाउंडिंग स्वीकृत योजनाएं/ कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया था।
योग				**1,79,931**	**97.59**	

स्रोतः यीडा की सम्बन्धित आवंटन पत्रावलियाँ

लेखापरीक्षा ने पाया कि उपरोक्त में से एक भूखण्ड (जीएच-03, सेक्टर-22ए) को आवंटी द्वारा आंशिक रूप से समर्पित कर दिया गया था और दूसरे आवंटी (ओमनिस डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड) के विरुद्ध 30 सितंबर 2022 को ₹ 40.45 करोड़ की धनराशि बकाया थी। इसके अलावा, दोनों ही भूखण्डों पर परियोजनाएं तीन से पाँच वर्ष से विलम्बित थीं।

---

[12] भूखण्ड संख्या टीएस-03, सेक्टर-18 जो द्वारिकापति बिल्डर्स प्राइवट लिमिटेड को आवंटित था; भूखण्ड संख्या टीएस-01, सेक्टर-22ए जो थ्री सी होम्स प्राइवट लिमिटेड को आवंटित था; भूखण्ड संख्या टीएस-01, सेक्टर-18 जो थ्री सी रेजिडेंसी प्राइवट लिमिटेड को आवंटित था; और भूखण्ड संख्या टीएस-02, सेक्टर-18 जो सिल्वर लाइन फर्निशिंग एण्ड फर्नीचर्स प्राइवट लिमिटेड को आवंटित था।

[13] भूखण्ड संख्या टीएस-08, सेक्टर-22डी जो पारस बिल्डटेक इण्डिया प्राइवट लिमिटेड को आवंटित था।

[14] भूखण्ड संख्या टीएस-06, सेक्टर-22डी जो ग्रीनबे इनफ्रास्ट्रक्चर प्राइवट लिमिटेड को आवंटित था; भूखण्ड संख्या टीएस -02, सेक्टर-22डी जो ऑरिस डेवलपर्स प्राइवट लिमिटेड को आवंटित था; भूखण्ड संख्या टीएस-05, सेक्टर-22डी जो सुपरटेक टाउनशिप प्रोजेक्ट लिमिटेड को आवंटित था; और भूखण्ड संख्या टीएस-07, सेक्टर-22डी जो सनवर्ल्ड सिटी लिमिटेड को आवंटित था।

चूँकि उपरोक्त आवेदक या तो निर्धारित तकनीकी अर्हता मानदण्डों को पूर्ण नहीं करते थे या उन्होंने निर्धारित तकनीकी एवं/या वित्तीय अर्हता मानदण्डों की पूर्ति स्थापित करने के लिए नेट वर्थ प्रमाण पत्र तथा कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र/कंपाउंडिंग स्वीकृत योजनाओं जैसे आवश्यक दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये थे, इसलिए उन्हें तकनीकी निविदा चरण में ही अयोग्य घोषित कर दिया जाना चाहिए था। यद्यपि, यीडा ने ऐसे अयोग्य आवेदकों को भूखण्ड आवंटित किये थे।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि आवंटन समिति की संस्तुति पर मुख्य कार्यपालक अधिकारी के अनुमोदन के पश्चात् ही सफल निविदादाताओं को योजना विवरणिकाओं के प्रासंगिक प्रावधानों के अनुसार आवंटन किये गये थे।

उत्तर न तो सही है और न ही स्वीकार्य है क्योंकि यीडा उन आवेदकों को अयोग्य घोषित करने में विफल रहा जिन्होंने आवश्यक दस्तावेजों को प्रस्तुत नहीं किए थे जैसा कि **तालिका 6.1.6** एवं **6.1.7** से स्पष्ट है।

कंसोर्टियम के सम्बन्ध में योजना विवरणिकाओं में कमियाँ

6.1.5.3 'माल की खरीद' के लिए उत्तर प्रदेश प्रोक्योरमेंट मैनुअल[15], कंसोर्टियम को कई व्यक्तियों, फर्मों या कम्पनियों के एक समूह के रूप में परिभाषित करता है। यीडा ने दो या दो से अधिक इकाइयों को एक कंसोर्टियम के रूप में एक साथ आने और आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन के लिए निविदा प्रक्रिया में भाग लेने की अनुमति दी।

यदि कोई कंसोर्टियम आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन की निविदा प्रक्रिया में भाग लेने का इच्छुक हो तो उसके सदस्यों को योजना के लिए संयुक्त रूप से आवेदन करने की अपनी इच्छा को व्यक्त करते हुए और यदि, उन्हें भूखण्ड आवंटित किया जाता है तो परियोजना को निष्पादित करने के लिए एक विशेष प्रयोजन कम्पनी (एसपीसी)/विशेष प्रयोजन वाहन (एसपीवी) का गठन करने के लिए एक समझौता ज्ञापन (एमओए) प्रस्तुत करना आवश्यक था। कंसोर्टियम के सदस्यों को एक लीड सदस्य निर्दिष्ट करने की आवश्यकता थी जो अकेले यीडा के साथ पत्राचार करने के लिए अधिकृत होगा। अग्रेतर, कंसोर्टियम के अन्य सदस्यों, जिनकी इक्विटी भागीदारी कम से कम पाँच प्रतिशत[16] हो, को रेलवेंट सदस्य माना जाना था। कंसोर्टियम के लीड सदस्य और रेलवेंट सदस्यों को संयुक्त रूप से निर्धारित तकनीकी और वित्तीय अर्हता मानदण्ड को पूरा करना था।

---

[15] सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्यम विभाग, उ.प्र. सरकार द्वारा 1 अप्रैल 2016 को निर्गत।

[16] आवासीय टाउनशिप भूखण्ड: योजना वाईईए-आरटी-01 में 10 प्रतिशत एवं योजना वाईईए-आरटी-02 एवं वाईईए-आरटी-03 में पाँच प्रतिशत। ग्रुप हाउसिंग भूखण्डः योजना वाईईए-जीएच-01/2010 एवं वाईईए-जीएच-02/2011 में पाँच प्रतिशत और योजना वाईईए-जीएच-03/2014 में 15 प्रतिशत।

यीडा ने कंसोर्टियमों को 12 आवासीय टाउनशिप भूखण्ड और चार ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड आवंटित किए थे। लेखापरीक्षा ने कंसोर्टियमों से सम्बन्धित प्रावधानों में निम्नलिखित कमियाँ देखीं जिसने परियोजना के निष्पादन और यीडा के देयों के समय पर भुगतान को जोखिम में डाल दिया थाः

- **परियोजना के पूर्ण होने से पूर्व प्रमुख सदस्यों का बहिर्गमन**

योजना विवरणिकाओं में निर्धारित नियम एवं शर्तों के अनुसार, परियोजना[17] के लिए अस्थायी अधिभोग/कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र निर्गत होने तक कंसोर्टियम में लीड सदस्य की भागीदारी कम से कम 30 प्रतिशत[18] बनी रहनी आवश्यक थी। कंसोर्टियम के अन्य सदस्यों के बहिर्गमन पर कोई प्रतिबंध नहीं था।

कंसोर्टियम के लीड सदस्य और रेलवेंट सदस्यों को संयुक्त रूप से निर्धारित तकनीकी और वित्तीय अर्हता मानदण्डों को पूरा करने की आवश्यकता थी। इसलिए, यह आवश्यक था कि परियोजना के पूर्ण होने से पूर्व उन रेलवेंट सदस्यों के बहिर्गमन पर भी प्रतिबंध लगाया जाए जिनकी साख पर कंसोर्टियम पूर्व निर्धारित अर्हता मानदण्डों को पूर्ण करने में सक्षम हुआ था। तथापि, यीडा ने योजना विवरणिकाओं में ऐसा कोई प्रावधान सम्मिलित नहीं किया था जो कि परियोजना के पूर्ण होने से पूर्व रेलवेंट सदस्यों के बहिर्गमन पर रोक लगाता हो।

लेखापरीक्षा ने देखा[19] कि तीन प्रकरणों में जहाँ आवासीय टाउनशिप भूखण्ड कंसोर्टियम को आवंटित किये गये थे, कंसोर्टियम के रेलवेंट सदस्य जिनकी साख पर कंसोर्टियम निर्धारित अर्हता मानदण्डों को पूर्ण करने में सक्षम हुआ था, परियोजना के पूर्ण होने से पूर्व ही कंसोर्टियम से बाहर हो गये थे। विवरण नीचे **तालिका 6.1.8** में दिये गए हैं:

---

[17] आवासीय टाउनशिप भूखण्ड: योजना वाईईए-आरटी-01 में परियोजना के कम से कम एक चरण का अस्थाई अधिभोग/कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र निर्गत होने तक तथा योजनाओं वाईईए-आरटी-02 एवं वाईईए-आरटी-03 में परियोजना के लिए अस्थाई अधिभोग/कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र निर्गत होने तक। ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड: योजनाओं वाईईए-जीएच-01/2010 एवं वाईईए-जीएच-02/2011 में परियोजना के लिए अस्थाई अधिभोग/कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र निर्गत होने तक। योजना वाईईए-जीएच-03/2014 में कंसोर्टियम को सभी रेलवेंट सदस्यों की सहमति से कंसोर्टियम के अन्दर लीड सदस्य को बदलने की अनुमति दी गयी थी।

[18] आवासीय टाउनशिप भूखण्ड योजना: वाईईए-आरटी-01 में 26 प्रतिशत और योजना वाईईए-आरटी-02 एवं वाईईए-आरटी-03 में 30 प्रतिशत। ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड: योजना वाईईए-जीएच-01/2010 एवं वाईईए-जीएच-02/2011 में 30 प्रतिशत और योजना वाईईए-जीएच-03/2014 में 26 प्रतिशत।

[19] कोर्पोरेट कार्य मंत्रालय, भारत सरकार की वेबसाइट पर उपलब्ध सूचना के अनुसार।

तालिका 6.1.8: परियोजना के पूर्ण होने से पूर्व कंसोर्टियम से बहिर्गमन करने वाले रेलवेंट सदस्यों का विवरण

क्रं. सं.	आवंटी का नाम	आवंटन की तिथि	भूखण्ड संख्या	कंसोर्टियम से बहिर्गमन वाले सदस्य(यों) के नाम
1.	एसडीएस इंफ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड	14-06-2010	टीएस-01, सेक्टर-26ए	अल्ट्रा होम कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड
2.	सिल्वर लाइन फर्नीशिंग एण्ड फर्नीचर्स प्राइवेट लिमिटेड	22-12-2011	टीएस-02, सेक्टर-18	1. थ्री सी यूनिवर्सल डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड 2. विस्तार कंस्ट्रक्शन्स प्राइवेट लिमिटेड 3. दशमेश प्रमोटर्स एण्ड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड
3.	सनवर्ल्ड सिटी लिमिटेड	16-08-2011	टीएस-07, सेक्टर-22डी	ओडियन बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड

स्रोतः यीडा की सम्बन्धित आवंटन पत्रावलियाँ और कारपोरेट कार्य मंत्रालय, भारत सरकार की वेबसाइट पर उपलब्ध सूचना

लेखापरीक्षा ने पाया कि उपरोक्त में से एक भूखण्ड (टीएस-02, सेक्टर-18) को यीडा द्वारा निरस्त (जुलाई 2022) कर दिया गया था क्योंकि आवंटी देय धनराशि जमा करने और परियोजना को योजना विवरणिका/पट्टा-विलेख के अनुसार निष्पादित करने में विफल रहा था। शेष दो भूखण्डों पर परियोजनाऐं पाँच वर्ष से अधिक से विलम्बित थीं और 30 सितम्बर 2022 को आवंटियों के विरुद्ध ₹ 1,279.28 करोड़ की धनराशि बकाया थी।

इसी प्रकार, एक प्रकरण में जहाँ एक ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड (भूखण्ड संख्या जीएच-01ए और 01बी, सेक्टर-26ए) एक कंसोर्टियम को आवंटित किया गया था, कंसोर्टियम का रेलवेंट सदस्य[20] जिसकी साख पर कंसोर्टियम ने निर्धारित अर्हता मानदण्ड को पूर्ण किया था, परियोजना के पूर्ण होने से पूर्व ही परियोजना से बाहर निकल गया था। लेखापरीक्षा ने पाया कि उपरोक्त भूखण्ड को यीडा द्वारा निरस्त (अगस्त 2022) कर दिया गया था क्योंकि आवंटी देय धनराशि जमा करने और परियोजना को योजना विवरणिका/पट्टा-विलेख के अनुसार निष्पादित करने में विफल रहा था।

अग्रेतर, आवासीय टाउनशिप भूखण्डों के दो प्रकरणों में कंसोर्टियम के लीड सदस्य परियोजना के अस्थायी अधिभोग/कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र निर्गत करने से पूर्व ही परियोजना से बाहर निकल गये थे, जो योजना विवरणिकाओं के प्रावधानों का उल्लंघन था। विवरण नीचे **तालिका 6.1.9** में दिया गया हैः

[20] सरप्राइज़ सप्लायर्स प्राइवेट लिमिटेड।

तालिका 6.1.9 परियोजना के पूर्ण होने से पूर्व कंसोर्टियम से बहिर्गमन करने वाले लीड सदस्यों का विवरण

क्रं. सं.	आवंटी का नाम	भूखण्ड संख्या	आवंटन की तिथि	लीड सदस्य का नाम
1.	एचसी इंफ्रासिटी प्राइवेट लिमिटेड	टीएस-04, सेक्टर-22डी	27-04-2011	हाउसिंग डेवलपमेंट एण्ड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड
2.	सिल्वर लाइन फर्नीशिंग एण्ड फर्नीचर्स प्राइवेट लिमिटेड	टीएस-02, सेक्टर-18	22-12-2011	एमनिटी बिल्डर्स एण्ड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड

स्रोतः यीडा की सम्बन्धित आवंटन पत्रावलियाँ और कारपोरेट कार्य मंत्रालय, भारत सरकार की वेबसाइट पर उपलब्ध सूचना

लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किये जाने के पश्चात् यीडा ने उपरोक्त दोनों भूखण्डों, जिनमें लीड सदस्य परियोजना से बाहर चले गए थे, को निरस्त (जुलाई-अगस्त 2022) कर दिया था। उसने अग्रेतर कहा (नवम्बर 2022) कि योजना विवरणिका के अनुसार रेलवेंट सदस्यों को बदलने पर कोई प्रतिबंध नहीं था। उसने यह आश्वासन भी दिया कि भविष्य की योजनाओं में परियोजना के पूर्ण होने तक लीड सदस्य और रेलवेंट सदस्यों को बने रहने के लिए नियम एवं शर्तें निर्धारित की जाएंगी।

तथ्य यह है कि कंसोर्टियम के रेलवेंट सदस्य, जिनकी साख पर कंसोर्टियम ने अर्हता मानदण्ड पूर्ण किए थे, को परियोजना के पूर्ण होने से पूर्व बहिर्गमन की अनुमति देने से परियोजना के निष्पादन और यीडा के देयों के भुगतान पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा था।

- **लीड सदस्य का सबसे बड़ा अंशधारक होना आवश्यक न होना**

आवासीय टाउनशिप भूखण्डों के आवंटन के लिए यीडा द्वारा आरम्भ (मार्च 2010) की गयी प्रथम योजना (वाईईए-आरटी-01) की विवरणिका में निर्धारित नियम एवं शर्तें अन्य बातों के साथ-साथ यह भी प्रावधानित करते थे कि लीड सदस्य को कंसोर्टियम में सबसे बड़ा अंशधारक होना चाहिए। यह प्रावधान यह सुनिश्चित करता था कि परियोजना को निष्पादित करने में लीड सदस्य की उच्चतम भागीदारी थी और इस प्रकार परियोजना के सम्बन्ध में आवश्यक निर्णय लेने का अधिकतम अधिकार था। तथापि, यीडा ने बाद में आरम्भ (नवम्बर 2010 से मार्च 2011) की गयी योजनाओं (वाईईए-आरटी-02 और वाईईए-आरटी-03) की विवरणिकाओं में उपरोक्त प्रावधान को सम्मिलित नहीं किया था। इससे सदस्यों को कंसोर्टियम में उच्चतम भागीदारी के बिना ही लीड सदस्य बनने का अवसर मिल गया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि तीन प्रकरणों में, यीडा ने कंसोर्टियम में कम भागीदारी वाले सदस्यों को लीड सदस्य बनने दिया, जैसा कि नीचे **तालिका 6.1.10** में वर्णित हैः

तालिका 6.1.10: उन प्रकरणों का विवरण जहाँ लीड सदस्य सबसे बड़ा अंशधारक नहीं था

क्रं. सं.	आवंटी का नाम	भूखण्ड संख्या	आवंटन की तिथि	अंश सहित लीड सदस्य का नाम	अंश सहित सबसे बड़े अंशधारक का नाम
1.	एडोर इन्फ्रास्मिथ प्राइवेट लिमिटेड	टीएस-03, सेक्टर-22डी	20-06-2011	अन्नोवा इन्फ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड - लीड सदस्य (30 प्रतिशत)	इंडो इन्फ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड (39 प्रतिशत)
2.	ग्रीनबे इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	टीएस-06, सेक्टर-22डी	17-02-2011	ऑरिस इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड (32.50 प्रतिशत)	हल्दीराम मैन्युफैक्चरिंग कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड (37.50 प्रतिशत)
3.	ऑरिस डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	टीएस-02, सेक्टर-22डी	16-08-2011	ऑरिस इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड (45 प्रतिशत)	कुकी रियल्टर्स (50 प्रतिशत)

स्रोतः यीडा की सम्बन्धित आवंटन पत्रावलियाँ

लेखापरीक्षा ने पाया कि उपरोक्त तीन प्रकरणों में से एक भूखण्ड (टीएस-03, सेक्टर-22डी) को यीडा द्वारा आवंटन धनराशि जमा करने में विफलता के कारण निरस्त (फरवरी 2012) कर दिया गया था और शेष दो प्रकरणों में परियोजनायें विलम्बित थीं और 30 सितम्बर 2022 को आवंटियों के विरुद्ध ₹ 989.55 करोड़ की धनराशि बकाया थी।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि वाईईए-आरटी-02 एवं वाईईए-आरटी-03 योजनाओं के नियम एवं शर्तें योजना वाईईए-आरटी-01 की प्रतिक्रिया को ध्यान में रखते हुए तय किए गए थे। अग्रेतर, योजना विवरणिका के नियम एवं शर्तों को यीडा के बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया था। यीडा ने भविष्य की योजनाओं की विवरणिका में लेखापरीक्षा सुझाव को सम्मिलित करने का आश्वासन भी दिया।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि यीडा ने योजना वाईईए-आरटी-01 के नियम एवं शर्तों को बाद की योजनाओं में शिथिल किया था। तथ्य यह भी है कि कंसोर्टियम के लीड सदस्य के लिए शर्त में ढील देने से परियोजना के लिए लीड सदस्य की प्रतिबद्धता कम हुई और परियोजनाओं में चूक और विलम्ब हुआ।

- **रेलवेंट सदस्य के रूप में विचार किये जाने के लिए अंशधारिता की आवश्यकता में कमी**

आवासीय टाउनशिप भूखण्डों के आवंटन के लिए यीडा द्वारा आरम्भ (मार्च 2010) की गयी प्रथम योजना (वाईईए-आरटी-01) की विवरणिका में निर्धारित नियम एवं शर्तें अन्य बातों के साथ-साथ यह भी प्रावधानित करते थे कि कंसोर्टियम के प्रत्येक सदस्य जिसकी इक्विटी भागीदारी कम से कम 10 प्रतिशत हो को रेलवेंट सदस्य माना जाएगा। यह प्रावधान यह सुनिश्चित करता था कि रेलवेंट सदस्यों की कंसोर्टियम में महत्वपूर्ण भागीदारी रहे और इस प्रकार, परियोजना के निष्पादन में उनकी सक्रिय भागीदारी रहे। तथापि,

यीडा ने विवरणिका के प्रावधान में संशोधन किया और कंसोर्टियम में पाँच प्रतिशत भागीदारी (पहले दस प्रतिशत) वाले सदस्यों को रेलवेंट सदस्य के रूप में विचार करने की अनुमति दी।

यीडा ने बाद में आरम्भ (नवम्बर 2010 से मार्च 2011) की गयी योजनाओं (वाईईए-आरटी-02 और वाईईए-आरटी-03) की विवरणिकाओं में उपरोक्त प्रावधान में संशोधन किया, जिससे कंसोर्टियम में पाँच प्रतिशत भागीदारी वाले सदस्यों को रेलवेंट सदस्य के रूप में मान्यता दी गयी। इससे पाँच प्रतिशत की मामूली भागीदारी वाले सदस्यों को भी कंसोर्टियम के रेलवेंट सदस्य बनने और अपनी तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता से भूखण्डों के आवंटन के लिए कंसोर्टियम को अर्ह बनाने का अवसर मिला।

लेखापरीक्षा ने देखा कि तीन प्रकरणों में यीडा ने कंसोर्टियम में पाँच प्रतिशत की मामूली भागीदारी वाले सदस्यों को रेलवेंट सदस्य बनने दिया, जिन्होंने अर्हता मानदण्डों को 100 प्रतिशत पूर्ण किया जैसा नीचे **तालिका 6.1.11** में वर्णित है:

तालिका 6.1.11: उन प्रकरणों का विवरण जहाँ रेलवेंट सदस्य ने मामूली भागीदारी के साथ अर्हता मानदण्ड को पूर्ण किया

क्रं. सं.	आवंटी का नाम	आवंटन की तिथि	भूखण्ड संख्या	भागीदारी सहित रेलवेंट सदस्य का नाम	नेट वर्थ के मानदण्डों को पूर्ण करने में योगदान	सॉल्वेंसी के मानदण्डों को पूर्ण करने में योगदान	टर्नओवर के मानदण्डों को पूर्ण करने में योगदान	तकनीकी मानदण्डों को पूर्ण करने में योगदान
1.	एडोर इन्फ्रास्मिथ प्राइवेट लिमिटेड	20-06-2011	टीएस-03, सेक्टर-22डी	विपुल लिमिटेड (5 प्रतिशत)	100 प्रतिशत	--	100 प्रतिशत	100 प्रतिशत
2.	थ्री सी होम्स प्राइवेट लिमिटेड	17-02-2011	टीएस-01, सेक्टर-22ए	1. थ्री सी यूनिवर्सल डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड (5 प्रतिशत)	66 प्रतिशत	100 प्रतिशत	80 प्रतिशत	81 प्रतिशत
				2. दशमेश प्रमोटर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड (5 प्रतिशत)	34 प्रतिशत	--	20 प्रतिशत	19 प्रतिशत
3.	सनवर्ल्ड सिटी लिमिटेड	16/08/2011	टीएस-07, सेक्टर-22डी	ओडियन बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड (5 प्रतिशत)	100 प्रतिशत	100 प्रतिशत	100 प्रतिशत	100 प्रतिशत

स्रोतः यीडा की सम्बन्धित आवंटन पत्रावलियाँ

इस प्रकार, अर्हता मानदण्ड के 100 प्रतिशत को पूर्ण करने के पश्चात् भी, इन रेलवेंट सदस्यों की परियोजना के निष्पादन के लिए निर्णय लेने में कोई महत्वपूर्ण भूमिका नहीं है।

लेखापरीक्षा ने पाया कि उपरोक्त तीन प्रकरणों में से दो भूखण्डों (टीएस-03, सेक्टर-22डी और टीएस-01, सेक्टर-22ए) को यीडा द्वारा अतिदेय और परियोजना आरम्भ नहीं करने के कारण निरस्त (फरवरी 2012 एवं जनवरी 2021) कर दिया गया था और शेष एक प्रकरण में परियोजना विलम्बित थी और 30 सितम्बर 2022 को आवंटी के विरुद्ध ₹ 703.14 करोड़ की धनराशि बकाया थी।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि कंसोर्टियम की तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता के लिए कंसोर्टियम के सभी सदस्यों की समेकित अर्हता पर विचार किया जाता है। रेलवेंट सदस्य की अंशधारिता को 10 प्रतिशत से घटाकर 5 प्रतिशत करने से कंसोर्टियम की अर्हता पर कोई प्रभाव नहीं पड़ा। हालाँकि, यीडा ने आश्वासन दिया कि भविष्य की योजनाओं में रेलवेंट सदस्य की अंशधारिता 10 प्रतिशत रखी जाएगी।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि रेलवेंट सदस्यों के लिए आवश्यक अंशधारिता को घटाने के परिणामस्वरूप मामूली भागीदारी वाले सदस्यों को परियोजना के प्रति अपनी दृढ़ प्रतिबद्धता के बिना ही आवंटन के लिए कंसोर्टियम को अर्ह बनाने के लिए अपनी साख प्रदान करने का अवसर मिला। इससे कंसोर्टियम के अन्य सदस्यों, जो अन्यथा अयोग्य थे, को अपनी क्षमता से अधिक भूखण्डों का आवंटन प्राप्त करने का अवसर मिला जिसके कारण अतिदेय और परियोजनाओं में विलम्ब हुआ। यीडा के हितों को नुकसान पहुँचाने और कंसोर्टियम के सदस्यों को अनुचित लाभ पहुँचाने के लिए शर्तों को शिथिल करने के लिए सम्बन्धित अधिकारियों की उत्तरदायित्व तय करने हेतु सतर्कता जाँच की आवश्यकता है।

- **लीड सदस्य की योग्यता निर्धारित नहीं की गयी**

12 प्रकरणों में, कंसोर्टियम को भूखण्ड आवंटित किये गये थे जिसमे लीड सदस्य द्वारा निर्धारित तकनीकी एवं/या वित्तीय अहर्ता मानदण्ड का कोई भी भाग पूर्ण नहीं किया गया था।

लीड सदस्य को कंसोर्टियम में एक प्रमुख अंशधारिता[21] रखनी थी और परियोजना[22] के पूर्ण होने तक परियोजना से बहिर्गमन करना अनुमन्य नहीं था। इसलिए, यीडा के वित्तीय हितों की रक्षा करने और परियोजना के निष्पादन को सुनिश्चित करने के लिए यह आवश्यक था कि निर्धारित अर्हता मानदण्ड का कुछ प्रतिशत लीड सदस्य द्वारा स्वयं पूर्ण किया जाए।

तथापि यीडा ने कोई अर्हता मानदण्ड निर्धारित नहीं किया, जिसे लीड सदस्य द्वारा स्वयं पूर्ण किया जाना हो। परिणामस्वरूप, आठ प्रकरणों में, जिसमें आवासीय टाउनशिप भूखण्ड कंसोर्टियम को आवंटित किये गये थे, निर्धारित तकनीकी एवं/या वित्तीय अर्हता मानदण्डों का कोई भी हिस्सा लीड सदस्य द्वारा पूर्ण नहीं किया गया था, जैसा कि नीचे **तालिका 6.1.12** में वर्णित हैः

---

[21] आवासीय टाउनशिप भूखण्ड: योजना वाईईए-आरटी-01 के प्रकरण में 26 प्रतिशत और बाद की योजनाओं वाईईए-आरटी-02 एवं वाईईए-आरटी-03 में 30 प्रतिशत। ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड: योजनाओं वाईई-जीएच-01/2010 एवं वाईईए-जीएच-02/2011 के प्रकरण में 30 प्रतिशत और बाद की योजना वाईईए-जीएच-03/2014 के प्रकरण में 26 प्रतिशत।

[22] आवासीय टाउनशिप भूखण्ड: योजना वाईईए-आरटी-01 के प्रकरण में परियोजना के कम से कम एक चरण का अस्थायी अधिभोग/कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र निर्गत होने तक और बाद की योजनाओं वाईईए-आरटी-02 एवं वाईईए-आरटी-03 में परियोजना के लिए अस्थायी अधिभोग/कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र निर्गत होने तक। ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड: योजनाओं वाईई-जीएच-01/2010 एवं वाईईए-जीएच-02/2011 के प्रकरण में परियोजना के लिए अस्थायी अधिभोग/कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र निर्गत होने तक। बाद की योजना वाईईए-जीएच-03/2014 में, कंसोर्टियम के सभी रेलवेंट सदस्यों की सहमति से कंसोर्टियम के लीड सदस्य को बदलने की अनुमति दी गयी थी।

तालिका 6.1.12 आवासीय टाउनशिप भूखण्डों के आवंटन का विवरण जिनमें लीड सदस्य द्वारा अर्हता मानदण्ड का कोई भी हिस्सा पूर्ण नहीं किया गया था

क्रं. सं.	आवंटी का नाम	आवंटन की तिथि	भूखण्ड संख्या	लीड सदस्य का नाम	टिप्पणियाँ	30 सितम्बर 2022 को स्थिति/अतिदेय (₹ करोड़ में)
1.	एसडीएस इन्फ्राकॉन प्राइवट लिमिटेड	14-06-2010	टीएस-01, सेक्टर-26ए	एसडीएस इन्फ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	नेट वर्थ, टर्नओवर और तकनीकी अर्हता का कोई भी हिस्सा लीड सदस्य द्वारा पूर्ण नहीं किया गया था।	576.14
2.	थ्री सी होम्स प्राइवेट लिमिटेड	17-02-2011	टीएस-01, सेक्टर-22ए	अनुश्रिया रियल्टर्स प्राइवेट लिमिटेड	लीड सदस्य द्वारा वित्तीय एवं तकनीकी अर्हता का कोई भी हिस्सा पूर्ण नहीं किया गया था।	निरस्त
3.	एडोर इन्फ्रास्मिथ प्राइवेट लिमिटेड	20-06-2011	टीएस-03, सेक्टर-22डी	अन्नोवा इन्फ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड	लीड सदस्य द्वारा वित्तीय एवं तकनीकी अर्हता का कोई भी हिस्सा पूर्ण नहीं किया गया था।	निरस्त
4.	लॉजिक्स इन्फ्राबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड और लॉजिक्स बिल्डएस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड	11-05-2011	टीएस-01, सेक्टर-22डी	लॉजिक्स कॉलोनाइज़र्स प्राइवेट लिमिटेड	लीड सदस्य द्वारा वित्तीय एवं तकनीकी अर्हता का कोई भी हिस्सा पूर्ण नहीं किया गया था।	दो भूखण्डों में उप-विभाजित - एक भूखण्ड समर्पित और दूसरे भूखण्ड के विरुद्ध ₹ 275.09 करोड़ का अतिदेय
5.	सनवर्ल्ड सिटी लिमिटेड	16-08-2011	टीएस-07, सेक्टर-22डी	सनवर्ल्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड	लीड सदस्य द्वारा वित्तीय एवं तकनीकी अर्हता का कोई भी हिस्सा पूर्ण नहीं किया गया था।	703.14
6.	थ्री सी रेज़िडेंसी प्राइवेट लिमिटेड	22-12-2011	टीएस-01, सेक्टर-18	सिल्वर सैंड्स एस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड	लीड सदस्य द्वारा वित्तीय एवं तकनीकी अर्हता का कोई भी हिस्सा पूर्ण नहीं किया गया था।	निरस्त
7.	सिल्वर लाइन फर्नीशिंग एण्ड फर्नीचर्स प्राइवेट लिमिटेड	22-12-2011	टीएस-02, सेक्टर-18	एमनिटी बिल्डर्स एण्ड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	लीड सदस्य द्वारा वित्तीय एवं तकनीकी अर्हता का कोई भी हिस्सा पूर्ण नहीं किया गया था।	निरस्त
8.	द्वारिकापति बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड	22-12-2011	टीएस-03, सेक्टर-18	द्वारिकापति बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड	लीड सदस्य द्वारा वित्तीय एवं तकनीकी अर्हता का कोई भी हिस्सा पूर्ण नहीं किया गया था।	निरस्त
योग						**1,554.37**

स्रोतः सम्बन्धित आवंटन पत्रावलियाँ और यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

लेखापरीक्षा ने पाया कि उपरोक्त आठ भूखण्डों में से एक भूखण्ड को दो भूखण्डों में उप-विभाजित किया गया था (तालिका 6.1.12 का क्रमांक 4)। यीडा द्वारा उपरोक्त नौ भूखण्डों (जिसमें उप-विभाजित भूखण्ड भी सम्मिलित है) में से पाँच भूखण्डों को निरस्त कर दिया गया था, क्योंकि आवंटी देय धनराशि जमा करने और परियोजना को विवरणिका/पट्टा-विलेख के अनुसार निष्पादित करने में विफल रहे थे और एक भूखण्ड आवंटी द्वारा समर्पित किया गया था। शेष तीन भूखण्डों के प्रकरण में भी परियोजनायें विलम्बित थीं और 30 सितम्बर 2022 को आवंटियों के विरुद्ध ₹ 1,554.37 करोड़ की धनराशि बकाया थी।

इसी प्रकार, चार प्रकरणों में ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड कंसोर्टियमस को आवंटित किये गये थे, जिनमें लीड सदस्य द्वारा निर्धारित तकनीकी एवं/या वित्तीय अर्हता मानदण्डों का कोई भी हिस्सा पूर्ण नहीं किया गया था, जैसा कि नीचे **तालिका 6.1.13** में वर्णित हैः

तालिका 6.1.13: ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन का विवरण जिनमें लीड सदस्य द्वारा अर्हता मानदण्ड का कोई भी हिस्सा पूर्ण नहीं किया गया था

क्र. सं.	आवंटी का नाम	आवंटन की तिथि	भूखण्ड संख्या	लीड सदस्य का नाम	टिप्पणियाँ	30 सितम्बर 2022 तक की स्थिति/अतिदेय (₹ करोड़ में)
1.	ओमनिस डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	17-02-2011	जीएच-01, सेक्टर-22ए	फैब डिस्ट्रीब्यूटर (पी) लिमिटेड	लीड सदस्य द्वारा तकनीकी अर्हता का कोई भी हिस्सा पूर्ण नहीं किया गया था।	40.45
2.	एसडीएस हाउसिंग प्राइवेट लिमिटेड	16-08-2011	जीएच-1ए/1बी, सेक्टर-26ए	एसडीएस इन्फ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	तकनीकी अर्हता मानदण्ड, नेट वर्थ और टर्नओवर का कोई भी हिस्सा लीड सदस्य द्वारा पूर्ण नहीं किया गया था।	निरस्त
3.	आईआईटीएल-निंबस द पाम विलेज	09-06-2011	जीएच-03, सेक्टर-22ए	निंबस प्रोजेक्ट्स लिमिटेड	लीड सदस्य द्वारा तकनीकी अर्हता मानदण्ड, सॉल्वेंसी और टर्नओवर का कोई भी हिस्सा पूर्ण नहीं किया गया था।	आंशिक रूप से समर्पित
4.	प्रेसीडेंसी ग्रीन व्यू प्राइवेट लिमिटेड	26-09-2014	जीएच-02, सेक्टर-22ए	प्रेसीडेंसी इन्फ्राहाईट्स प्राइवेट लिमिटेड	तकनीकी अर्हता मानदण्ड और टर्नओवर का कोई भी हिस्सा लीड सदस्य द्वारा पूर्ण नहीं किया गया था।	निरस्त

स्रोतः यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

लेखापरीक्षा ने पाया कि उपरोक्त में से दो भूखण्डों को यीडा द्वारा आवंटन के नियम एवं शर्तों का पालन करने में आवंटियों से हुई चूक के कारण निरस्त कर दिया गया था और एक भूखण्ड प्रोजेक्ट सेटलमेंट पॉलिसी, 2016 के प्रावधानों के अन्तर्गत आवंटी द्वारा आंशिक रूप से समर्पित कर दिया गया था। शेष एक भूखण्ड के प्रकरण में, परियोजना विलम्बित थी और

30 सितम्बर 2022 को आवंटी के विरुद्ध ₹ 40.45 करोड़ की धनराशि अतिदेय थी।

इस प्रकार, लीड सदस्य द्वारा पूर्ण किए जाने वाले किसी भी अर्हता मानदण्ड को निर्धारित न करके, यीडा अपने वित्तीय हितों की रक्षा करने और परियोजना के निष्पादन को सुनिश्चित करने में विफल रहा था।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि योजना विवरणिका में लीड सदस्य की योग्यता प्रतिबंधित नहीं थी। उसने यह आश्वासन भी दिया है कि भविष्य की योजनाओं में लीड सदस्य और रेलवेंट सदस्य की अर्हता सुनिश्चित की जाएगी।

तथ्य यह है कि उपरोक्त आठ कंसोर्टियमों के लीड सदस्यों की भूखण्डों के आवंटन के लिए अर्हता मानदण्डों में न्यूनतम भागीदारी थी, जिसके परिणामस्वरूप ऐसे निविदादाताओं को आवंटन मिला जो अन्यथा भूखण्डों का आवंटन प्राप्त करने के लिए अयोग्य थे। इससे न केवल परियोजना के निष्पादन और यीडा के देयों के भुगतान पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा, बल्कि यह परियोजना को पूर्ण करने के प्रति गंभीर इच्छाशक्ति की कमी को भी दर्शाता है।

- **कंसोर्टियम के अयोग्य सदस्य के पक्ष में भूखण्ड का उप-विभाजन**

आवासीय टाउनशिप भूखण्डों के आवंटन के लिए यीडा द्वारा आरम्भ (मार्च 2010) की गयी प्रथम योजना (वाईईए-आरटी-01) की विवरणिका में निर्धारित नियम एवं शर्तें, अन्य बातों के साथ-साथ यह भी प्रावधानित करते थे कि यदि भूखण्ड किसी कंसोर्टियम को आवंटित किया जाता है तो पट्टा-विलेख को विशेष प्रयोजन कम्पनी (एसपीसी) के पक्ष में निष्पादित किया जाएगा जो एक पंजीकृत फर्म या निगमित कम्पनी होनी चाहिए और इसमें वही अंशधारक और वही अंशधारिता होनी चाहिए जैसा कि पंजीकृत/नोटरीकृत समझौता ज्ञापन (एमओए) में दर्शाया गया है।

उपरोक्त प्रावधान यह सुनिश्चित करता था कि सम्पूर्ण भूखण्ड पर परियोजना के निष्पादन की उत्तरदायित्व कंसोर्टियम के सभी सदस्यों पर थी। तथापि, यीडा ने मार्च 2011 में आरम्भ की गयी योजना वाईईए-आरटी-03 की विवरणिका में उपरोक्त प्रावधान में संशोधन किया, जिससे कि लीड सदस्य एवं/या रेलवेंट सदस्य और/या उनके द्वारा गठित विशेष प्रयोजन कम्पनी(यों) के पक्ष में भूखण्ड को उप-विभाजित करके एक से अधिक पट्टा विलेख के निष्पादन की अनुमति दी गयी। इसने कंसोर्टियम के उन सदस्यों को भी भूखण्ड प्राप्त करने का अवसर प्रदान किया जो निर्धारित अर्हता मानदण्डों के किसी भी भाग को पूर्ण नहीं करते थे अर्थात् आवंटन के लिए व्यक्तिगत रूप से पात्र नहीं थे।

लेखापरीक्षा ने देखा कि एक भूखण्ड (भूखण्ड संख्या 01, सेक्टर-22डी) एक कंसोर्टियम, जिसमें लॉजिक्स कॉलोनाइजर्स प्राइवेट लिमिटेड लीड सदस्य था,

आवंटित भूखण्ड को दो भूखण्डों में उप-विभाजित किया गया था और एक भूखण्ड का पट्टा-विलेख कंसोर्टियम के एक रेलवेंट सदस्य, जो अर्हता मानदण्ड के किसी भी भाग को पूर्ण नहीं करता था, के पक्ष में निष्पादित किया गया था।

को आवंटित (मई 2011) किया गया था। बाद में भूखण्ड को दो भूखण्डों में उप-विभाजित किया गया था और एक भूखण्ड का पट्टा विलेख कंसोर्टियम के एक रेलवेंट सदस्य (लॉजिक्स बिल्डएस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड), जो भूखण्ड के आवंटन के लिए निर्धारित अर्हता मानदण्डों के किसी भी भाग को पूर्ण नहीं करता था और इसलिए आवंटन के लिए व्यक्तिगत रूप से पात्र नहीं था, के पक्ष में निष्पादित (नवम्बर 2012) किया गया था। चूँकि, कंसोर्टियम के सदस्यों को तकनीकी और वित्तीय अर्हता मानदण्डों को संयुक्त रूप से पूरा करना था, इसलिए यह आवश्यक था कि सम्पूर्ण भूखण्ड पर परियोजना के निष्पादन की उत्तरदायित्व कंसोर्टियम पर डाली जाए, जिसके लिए कंसोर्टियम के सदस्यों को एक विशेष प्रयोजन साधन के माध्यम से परियोजना को निष्पादित करने बाध्यता हो।

लेखापरीक्षा ने पाया कि उपरोक्त भूखण्ड पर परियोजना विलम्बित थी और 30 सितम्बर 2022 को आवंटी के विरुद्ध ₹ 275.09 करोड़ की धनराशि बकाया थी। इस प्रकार, रेलवेंट सदस्य के पक्ष में भूखण्ड के उप-विभाजन की अनुमति देने के कारण, यीडा ने एक अन्यथा अयोग्य इकाई को कंसोर्टियम का सदस्य बनकर भूखण्ड प्राप्त करने दिया, जिससे परियोजना के निष्पादन और यीडा के देयों के भुगतान पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि भूखण्ड को योजना विवरणिका के प्रावधानों के अनुसार उप-विभाजित किया गया था। उसने यह आश्वासन भी दिया है कि भविष्य की योजनाओं के नियम एवं शर्तों को तैयार करते समय लेखापरीक्षा के सुझाव पर विचार किया जाएगा।

तथ्य यह है कि यीडा द्वारा उस सदस्य के लिए कोई अर्हता मानदण्ड निर्धारित नहीं किया गया था, जिसके पक्ष में भूखण्ड को उप-विभाजित किया गया था, जिससे अन्यथा अयोग्य इकाई को भूखण्ड प्राप्त करने का अवसर मिला।

उपरोक्त से, यह देखा जा सकता है कि किसी परियोजना के सफल निष्पादन के लिए, विभिन्न संस्थाओं से युक्त कंसोर्टियम को एकजुट होकर कार्य करने की आवश्यकता थी, लेकिन कंसोर्टियम से सम्बन्धित त्रुटिपूर्ण प्रावधानों ने कंसोर्टियम को कमजोर करने का कार्य किया था, जिससे परियोजना के निष्पादन और यीडा के देयों का समय पर भुगतान जोखिम में पड़ गया। इसने परियोजनाओं के लिए आवंटी डेवलपर्स की प्रतिबद्धता को भी प्रभावित किया और आवास क्रेताओं की स्थिति से समझौता भी किया।

संस्तुति संख्या 18

(i) परियोजनाओं को सफलतापूर्वक पूरा करने के लिए लीड सदस्य के साथ-साथ रेलवेंट सदस्यों की जवाबदेही और निरंतर प्रतिबद्धता सुनिश्चित करने के लिए कंसोर्टियम से सम्बन्धित प्रावधानों को मजबूत किया जाना चाहिए।

(ii) अयोग्य फर्मों को लाभ पहुँचाने के लिए जानबूझकर त्रुटिपूर्ण शर्तें तैयार करने से इनकार नहीं किया जा सकता है और इसकी सतर्कता की दृष्टि से जाँच की जानी चाहिए।

उप-पट्टा से सम्बन्धित प्रावधानों में कमियाँ

6.1.5.4 आवासीय टाउनशिप भूखण्डों के आवंटन के लिए योजना विवरणिकाओं में निर्धारित नियम एवं शर्तें अन्य बातों के साथ-साथ यह भी प्रावधानित करते थे कि आवंटी के पास यीडा के पूर्व अनुमोदन से आवासीय, 'संस्थागत एवं सुविधाओं' तथा 'वाणिज्यिक' उपयोग के लिए निर्धारित भूमि का 70 प्रतिशत उप-पट्टा पर देने का विकल्प होगा। अग्रेतर, नियम एवं शर्तें यह भी प्रावधानित करते थे कि उप-पट्टा विलेख[23] के निष्पादन के पश्चात् उप-पट्टाधारक उप-पट्टा पर दिए गए उक्त भूमि के क्षेत्रफल के अनुपातिक भाग के पट्टा प्रीमियम, पट्टा किराया और अन्य शुल्कों के भुगतान के प्रावधानों का पालन करने के लिए बाध्य होगा और भू-उपयोग, भवन उप-नियमों तथा यीडा को भुगतान के प्रयोजनों के लिए एक स्वतंत्र इकाई के रूप में माना जाएगा। इसलिए, यह आवश्यक था कि उप-पट्टाधारक की तकनीकी और वित्तीय क्षमता को उप-पट्टा विलेख के निष्पादन से पूर्व यीडा द्वारा सुनिश्चित किया जाए। तथापि, यीडा ने उप-पट्टाधारक द्वारा पूर्ण किये जाने वाले किसी भी अर्हता मानदण्ड को निर्धारित नहीं किया जिससे आवंटियों को आवंटित भूमि के कुछ भाग को अपनी सुविधा के अनुसार उप-पट्टे पर देने की पूर्ण स्वतंत्रता मिल गयी थी|

लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा ने उप-पट्टाधारकों की उप-पट्टा पर दिए गए भागों पर परियोजना को निष्पादित करने और यीडा के देयों का भुगतान करने की क्षमता पर कोई ध्यान दिए बिना ही 14 प्रकरणों में 6,66,700.15 वर्गमीटर क्षेत्रफल के लिए उप-पट्टा विलेखों के निष्पादन की अनुमति दी थी। अग्रेतर, उपरोक्त 14 प्रकरणों में से 11 प्रकरणों में यीडा ने आवंटियों/उप-पट्टाधारकों के विरुद्ध ₹ 18.39 करोड़ से ₹ 359.21 करोड़ के बीच अतिदेय होने के बावजूद उप-पट्टा विलेखों के निष्पादन की अनुमति दी थी **(परिशिष्ट-6.1.4)**।

लेखापरीक्षा ने पाया कि उपरोक्त 14 प्रकरणों में से आठ उप-पट्टा वाले भूखण्डों को यीडा द्वारा अतिदेय और निर्धारित समय-सीमा के अनुसार परियोजना को निष्पादित करने में विफलता के कारण निरस्त (नवम्बर 2019 से अप्रैल 2022) कर दिया गया था। अग्रेतर, शेष छः प्रकरणों में भी परियोजनायें विलम्बित थीं और 30 सितम्बर 2022 को छः उप-पट्टाधारकों में से पाँच के विरुद्ध ₹ 633.37 करोड़ का अतिदेय था।

उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि उप-पट्टाधारकों के लिए किसी भी अर्हता मानदण्ड को निर्धारित किये बिना भूखण्डों के उप-पट्टे की अनुमति देने के

[23] यीडा, आवंटी और उप-पट्टाधारक के मध्य एक त्रिपक्षीय समझौता।

यीडा के निर्णय ने प्रभावी रूप से अयोग्य इकाईयों के हाथों में मूल्यवान परिसम्पत्ति के हस्तांतरण के लिए एक पक्षद्वार प्रवेश के रूप में कार्य किया। अग्रेतर, उप-पट्टा की अनुमति देना आवंटियों के लिए अनुचित लाभ प्राप्त करने का एक साधन भी बना। यह इस तथ्य से स्पष्ट है कि एक प्रकरण में, ऑरिस डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड ने कुल पट्टा किए गए क्षेत्र (8,19,105 वर्गमीटर) में से आधे भाग (4,09,552.51 वर्गमीटर) को एटीएस रियल्टी प्राइवेट लिमिटेड को आवंटन के मात्र 21 माह पश्चात् ही ₹ 10,800 प्रति वर्गमीटर के विक्रय प्रतिफल पर उप-पट्टे (12 जून 2013) पर दिया, जबकि आवंटन मूल्य ₹ 4,741 प्रति वर्गमीटर था, जिसके परिणामस्वरूप आवंटी (ऑरिस डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड) को कम से कम ₹ 103 करोड़[24] का अनुचित लाभ हुआ।

लेखापरीक्षा ने अग्रेतर पाया कि उप-पट्टे के उपरोक्त 14 प्रकरणों में से 12 प्रकरणों में यीडा ने बिना कोई हस्तांतरण शुल्क आरोपित किए अन्य विकासकर्ताओं को 6,19,787.07 वर्गमीटर भूमि के उप-पट्टे की अनुमति दी जिसके परिणामस्वरूप ₹ 28.58 करोड़[25] की हानि हुई जैसा कि नीचे दी गयी **तालिका 6.1.14** में वर्णित हैः

तालिका 6.1.14: उन प्रकरणों का विवरण जहाँ हस्तांतरण शुल्क नहीं आरोपित किया गया

क्रं. सं.	भूखण्ड संख्या	पट्टाधारक का नाम	उप-पट्टाधारक का नाम	उप-पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि	उप-पट्टा का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	हस्तांतरण शुल्क (₹ करोड़ में)
1.	जीएच-01/टीएस-04, सेक्टर-22डी	एचसी इन्फ्रासिटी प्राइवेट लिमिटेड	प्रथम रियल वेंचर्स प्राइवेट लिमिटेड	06-02-2014	11,610.00	0.61
2.	जीएच-02/टीएस-04, सेक्टर-22डी	एचसी इन्फ्रासिटी प्राइवेट लिमिटेड	कॉस्मिक स्ट्रक्चरस प्राइवेट लिमिटेड	19-03-2014	10,262.00	0.54
3.	जीएच-10/टीएस-04, सेक्टर-22डी	एचसी इन्फ्रासिटी प्राइवेट लिमिटेड	लोटस बिल्डमार्ट प्राइवेट लिमिटेड	06-02-2014	10,332.00	0.54
4.	जीएच-11/टीएस-04, सेक्टर-22डी	एचसी इन्फ्रासिटी प्राइवेट लिमिटेड	त्रिवेल्ली प्रोजेक्टस प्राइवेट लिमिटेड	21-10-2014	11,610.00	0.86
5.	जीएच-12/टीएस-04, सेक्टर-22डी	एचसी इन्फ्रासिटी प्राइवेट लिमिटेड	सुकृति इन्फ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड	06-02-2014	25,000.00	1.31
6.	जीएच-01/टीएस-06, सेक्टर-22डी	ग्रीनबे इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	एमराल्ड प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	24-01-2014	37,812.34	1.99
7.	जीएच-04/टीएस-01बी, सेक्टर-22डी	लॉजिक्स बिल्डएस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड	यू.जी. इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	20-05-2014	10,103.02	0.53

[24] ₹ 2,515 प्रति वर्गमीटर के दर पर गणना की गई है, जो कि विक्रय मूल्य (₹ 10,800 प्रति वर्गमीटर) और उप-पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि पर प्रचलित आरक्षित मूल्य (₹ 8,285 प्रति वर्गमीटर) के बीच का अंतर है।

[25] उप-पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि पर प्रचलित आरक्षित मूल्य के पाँच प्रतिशत की दर पर गणना की गयी है।

क्रं. सं.	भूखण्ड संख्या	पट्टाधारक का नाम	उप-पट्टाधारक का नाम	उप-पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि	उप-पट्टा का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	हस्तांतरण शुल्क (₹ करोड़ में)
8.	जीएच-03/टीएस-01बी, सेक्टर-22डी	लॉजिक्स बिल्डएस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड	ग्रोथ इन्फ्राडेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	31-07-2014	18,440.93	1.29
9.	जीएच-06/टीएस-01बी, सेक्टर-22डी	लॉजिक्स बिल्डएस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड	सनवाइट इन्फ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	12-05-2014	11,253.81	0.59
10.	जीएच-01/टीएस-01बी, सेक्टर-22डी	लॉजिक्स बिल्डएस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड	ओएसिस रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड	26-02-2014	37,500.00	1.97
11.	टीएस-02ए, सेक्टर-22डी	ऑरिस डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	एटीएस रियल्टी प्राइवेट लिमिटेड	12-06-2013	4,09,552.51	16.97
12.	पी 5/टीएस-02ए, सेक्टर-22डी	एटीएस रियल्टी प्राइवेट लिमिटेड	अजय रियलकॉन इण्डिया प्राइवेट लिमिटेड	30-05-2014	26,310.46	1.38
योग					**6,19,787.07**	**28.58**

स्रोतः सम्बन्धित आवंटन पत्रावलियाँ और यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

इस प्रकार, अन्य विकासकर्ताओं को भूमि के उप-पट्टा करने के प्रकरण में हस्तांतरण शुल्क न आरोपित करने के कारण यीडा को ₹ 28.58 करोड़ की हानि हुई।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि योजना विवरणिका को यीडा के बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया था जिसमें उप-पट्टा का प्रावधान था। इससे परियोजना को समय पर पूर्ण करना सुनिश्चित करने के लिए आवंटी/उप-पट्टाधारकों द्वारा एक साथ परियोजना का निष्पादन किया जा सकेगा। उसने अग्रेतर कहा कि योजना विवरणिका के अनुसार विकसित भूखण्ड के प्रथम उप-पट्टा के प्रकरण में कोई हस्तांतरण शुल्क नहीं लगाया जाना था। हालाँकि, बाद के विक्रय के लिए, हस्तांतरण शुल्क देय था। उसने यह आश्वासन भी दिया है कि भविष्य की योजनाओं के नियम एवं शर्तों को तैयार करते समय लेखापरीक्षा के सुझाव पर विचार किया जाएगा।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यीडा ने बकाया धनराशि के भुगतान के बिना भूखण्डों के उप-पट्टा की अनुमति दी और उप-पट्टाधारकों की वित्तीय और तकनीकी अर्हता भी सुनिश्चित नहीं की, जिससे परियोजना का निष्पादन तथा उसके देयों का समय पर भुगतान जोखिम में पड़ गया। अग्रेतर, लेखापरीक्षा द्वारा इंगित उप-पट्टा के प्रकरण, जिनमें हस्तांतरण शुल्क नहीं आरोपित किया गया था, आवंटियों द्वारा अन्य विकासकर्ताओं को भूखण्ड के हस्तांतरण से सम्बन्धित हैं जबकि यीडा द्वारा अपने उत्तर में उद्धृत प्रावधान विकसित भूखण्डों/निर्मित स्थानों को अंतिम उपयोगकर्ताओं को हस्तांतरित करने से सम्बन्धित है। इसके अतिरिक्त, यीडा ने भी दो प्रकरणों में, जहाँ भूखण्डों को

अन्य विकासकर्ता को हस्तांतरित किया गया था, प्रचलित आरक्षित मूल्य के पाँच प्रतिशत की दर से हस्तांतरण शुल्क वसूल किया था।

संस्तुति संख्या 19

(i) यीडा को उप-पट्टाधारकों के लिए अर्हता मानदण्ड निर्धारित करना चाहिए और उप-पट्टाधारक की क्षमता सुनिश्चित करने के पश्चात् ही भूखण्ड का उप-पट्टा करना चाहिए।

(ii) अर्हता मानदण्ड निर्धारित किए बिना भूखण्डों के उप-पट्टा की अनुमति देने की जाँच सतर्कता के दृष्टिकोण से की जानी चाहिए।

(iii) किसी अन्य विकासकर्ता को भूखण्ड का उप-पट्टा किये जाने के प्रकरण में हस्तांतरण शुल्क आरोपित किया जाना चाहिए।

शास्ति प्रावधानों से सम्बन्धित कमियाँ

6.1.5.5 शास्ति प्रावधानों का उद्देश्य वांछित परिणाम हेतु सम्बन्धित पक्ष को शर्तों का उल्लंघन करने से रोकना है। आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों की योजना विवरणिकाओं में निर्धारित नियम एवं शर्तें अन्य बातों के साथ-साथ आवंटियों से विभिन्न कार्यकलापों जैसे पट्टा विलेख का निष्पादन, विस्तृत ले-आउट योजना प्रस्तुत करने और विकास एवं निर्माण कार्यों को निर्धारित समय के अन्दर पूर्ण करने की अपेक्षा करते थे।

लेखापरीक्षा ने योजना विवरणिकाओं में निर्धारित उपरोक्त नियमों एवं शर्तों का अनुपालन करने में चूक के लिए शास्ति प्रावधानों में निम्नलिखित कमियाँ देखीं:

- **पट्टा विलेखों के निष्पादन में विलम्ब के लिए अपर्याप्त शास्ति**

आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों की योजना विवरणिकाओं में निर्धारित नियम एवं शर्तें अन्य बातों के साथ-साथ यह भी प्रावधानित करते थे कि भूखण्ड के प्रीमियम के अतिरिक्त, आवंटी को प्रत्येक वर्ष भूखण्ड के प्रीमियम के एक प्रतिशत की दर से पट्टा किराया का अग्रिम भुगतान करना होगा। ऐसा प्रथम भुगतान पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि पर देय होगा और उसके पश्चात् प्रत्येक वर्ष पिछले वित्तीय वर्ष की अंतिम तिथि को या उससे पूर्व। इस प्रकार, पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से प्रीमियम के एक प्रतिशत की दर से पट्टा किराया देय था। नियम एवं शर्तें, अग्रेतर यह भी प्रावधानित करते थे कि आवंटी द्वारा पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब होने की स्थिति में यीडा द्वारा प्रत्येक 1,000 वर्गमीटर क्षेत्रफल के लिए ₹ 10 प्रति दिन[26] की दर से शास्ति के भुगतान की शर्त पर समय विस्तार प्रदान किया जा सकता है।

[26] ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन के लिए योजना वाईईए-जीएच-03/2014 के प्रकरण को छोड़कर, जहाँ पट्टा विलेख के निष्पादन में देरी के प्रकरण में विस्तार प्रदान करने के समय प्रचलित नियमों के अनुसार शास्ति आवंटी द्वारा देय थी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि योजना विवरणिकाओं में आवंटियों द्वारा पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के लिए यीडा द्वारा निर्धारित शास्ति, पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब होने पर पट्टा किराये की हानि को पूरा करने के लिए भी पर्याप्त नहीं था। इसलिए, एक निवारक के रूप में कार्य करने के बजाय इसने पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के लिए एक उत्प्रेरक के रूप में कार्य किया।

फलस्वरुप, तीन आवासीय टाउनशिप भूखण्डों के प्रकरण में, जहाँ चेकलिस्ट में निर्धारित अवधि के पश्चात् सात से 114 दिनों के विलम्ब से पट्टा विलेख निष्पादित किये गये थे, यीडा को ₹ 82.03 लाख की हानि हुई, जैसा कि नीचे दी गयी **तालिका 6.1.15** में वर्णित हैः

तालिका 6.1.15: आवासीय टाउनशिप भूखण्डों के प्रकरण में पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के लिए अपर्याप्त शास्ति निर्धारित करने के कारण हानि दर्शाने वाले प्रकरणों का विवरण

(₹ लाख में)

क्रं. सं.	आवंटी का नाम	भूखण्ड संख्या	चेकलिस्ट निर्गत करने की तिथि	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए अनुमन्य समय	पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि	पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब (दिनों में)	विलम्ब की अवधि के लिए पट्टा किराया	वसूल की गयी शास्ति	यीडा को हानि
1.	एचसी इन्फ्रासिटी प्राइवेट लिमिटेड	टीएस-04, सेक्टर-22डी	04-11-2011	4,07,533	2 माह[27]	26-04-2012	114	59.82	11.50	48.32
2.	ग्रीनबे इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	टीएस-06, सेक्टर-22डी	03-12-2011	4,08,622	30 दिन	27-03-2012	85	44.72	13.50	31.22
3.	थ्री सी रेजिडेंसी प्राइवेट लिमिटेड	टीएस-01, सेक्टर-18	11-01-2012	2,57,155	30 दिन	17-02-2012	7	2.49	--	2.49
योग				**10,73,310**				**107.03**	**25.00**	**82.03**

स्रोत: सम्बन्धित आवंटन पत्रावलियाँ और यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

इसी तरह, दो ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के प्रकरण में जहाँ चेकलिस्ट में निर्धारित अवधि से 130 से 381 दिनों के विलम्ब से पट्टा विलेख निष्पादित किये गये थे यीडा को ₹ 59 लाख की हानि हुई, जैसा कि नीचे दी गयी **तालिका 6.1.16** में वर्णित हैः

[27] पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए चेकलिस्ट में कोई समय-सीमा निर्धारित नहीं की गयी थी। किसी समय-सीमा के अभाव में लेखापरीक्षा ने दो माह की अवधि मानी है क्योंकि यीडा ने पूर्व में जुलाई 2010 के दौरान निर्गत चेकलिस्ट में दो माह की अवधि की अनुमन्य की थी।

तालिका 6.1.16: ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के प्रकरण में पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के लिए अपर्याप्त शास्ति निर्धारित करने के कारण हानि के प्रकरणों का विवरण

(₹ लाख में)

क्रं. सं.	आवंटी का नाम	भूखण्ड संख्या	चेकलिस्ट निर्गत करने की तिथि	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए अनुमन्य समय	पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि	पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब (दिनों में)	विलम्ब की अवधि के लिए पट्टा किराया	वसूल की गयी शास्ति	यीडा को हानि
1.	ओमनिस डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	जीएच-01, सेक्टर-22ए	03-05-2011	82,346	2 माह[28]	17-07-2012	381	46.85	3.55	43.30
2.	आईआईटीएल-निंबस द पाम विलेज	जीएच-03, सेक्टर-22ए	27-01-2012	97,585	30 दिन	05-07-2012	130	18.77	3.07	15.70
योग				**1,79,931**				**65.62**	**6.62**	**59.00**

स्रोत: सम्बन्धित आवंटन पत्रावलियाँ और यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि किसानों के आन्दोलन और न्यायिक वादों के कारण पट्टा विलेखों में विलम्ब हुआ और इसे भारमुक्त भूमि प्राप्त करने के पश्चात् निष्पादित किया गया था। ओमनिस डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड को आवंटित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के प्रकरण में पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब, न्यायालय के स्थगन आदेशों और अर्जन की स्थिति के बारे में सूचना प्राप्त करने में विलम्ब के कारण हुआ। उसने अग्रेतर यह आश्वासन भी दिया कि भविष्य की योजनाओं के नियमों एवं शर्तों को तैयार करते समय लेखापरीक्षा के सुझावों पर विचार किया जाएगा।

उत्तर आवंटियों द्वारा पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के लिए अपर्याप्त शास्ति के सम्बन्ध में लेखापरीक्षा प्रेक्षण को संबोधित नहीं करता है।

- **विस्तृत ले-आउट योजना प्रस्तुत करने और विकास कार्यों एवं निर्माण को पूर्ण करने में विलम्ब के लिए शास्तियां निर्धारित ना होना**

आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों की योजना विवरणिकाओं में निर्धारित नियम एवं शर्तें अन्य बातों के साथ-साथ यह भी प्रावधानित करते थे कि कब्जे की तिथि[29] अर्थात पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से नौ माह[30] के अन्दर पट्टाधारक को परियोजना के निष्पादन के चरणों को दर्शाते हुए विस्तृत ले-आउट योजना के साथ भवन योजना प्रस्तुत करनी होगी और

[28] पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए चेकलिस्ट में कोई समय-सीमा निर्धारित नहीं की गयी थी। किसी समय-सीमा के अभाव में लेखापरीक्षा ने दो माह की अवधि मानी है क्योंकि यीडा ने आवासीय टाउनशिप भूखण्डों के लिए पूर्व में जुलाई 2010 के दौरान निर्गत चेकलिस्ट में दो माह की अवधि अनुमन्य की थी।

[29] ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन के लिए योजना वाईईए-जीएच-03/2014 के प्रकरण में पट्टा विलेख के निष्पादन की नियत तिथि ।

[30] ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन के लिए योजना वाईईए-जीएच-03/2014 के प्रकरण में छः माह।

कब्जे की तिथि[31] से 18 माह के अन्दर भूमि का विकास और आंतरिक विकास आरम्भ करना होगा। भूमि का विकास और आंतरिक विकास को आवंटी द्वारा कब्जा दिये जाने की तिथि से पाँच वर्ष[32] के अन्दर यीडा की संतुष्टि तक पूर्ण किया जाना था। अग्रेतर, आवंटी को अनुमोदित ले-आउट योजना के अनुसार आवंटित भूखण्ड के कुल तल-क्षेत्र अनुपात (एफएआर) के न्यूनतम 15 प्रतिशत[33] का निर्माण पूर्ण करना आवश्यक था और पट्टा विलेख[34] के निष्पादन की तिथि से तीन वर्ष[35] की अवधि के अन्दर प्रथम चरण का अस्थायी अधिभोग/कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करना था। यीडा के बोर्ड ने अपनी 51वीं बैठक (15 सितम्बर 2014) में परियोजनाओं को पूर्ण करने के लिए दो वर्षों की अतिरिक्त अवधि देने का निर्णय लिया।

आवंटियों से उपरोक्त प्रावधानों का अनुपालन सुनिश्चित कराने के लिए यह आवश्यक था कि विवरणिकाओं में शास्ति आरोपित करने के लिए उपयुक्त प्रावधान सम्मिलित किये जाए जो आवंटियों द्वारा निर्धारित समय-सीमा का पालन करने में विफलता के प्रकरण में निवारक के रूप में कार्य कर सके। तथापि, यीडा ने विस्तृत ले-आउट योजना प्रस्तुत करने और विकास कार्यों एवं निर्धारित एफएआर निर्माण को पूर्ण करने में विलम्ब के लिए कोई शास्ति निर्धारित नहीं की थी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि आवासीय टाउनशिप भूखण्डों के प्रकरण में चार आवंटियों ने 22 से 201 दिनों के विलम्ब से विस्तृत ले-आउट योजना प्रस्तुत किए थे तथा दो आवंटियों ने यीडा द्वारा उनके आवंटन को निरस्त करने तक विस्तृत ले-आउट योजना प्रस्तुत नहीं किए थे। अग्रेतर, 12 आवंटियों[36] में से पाँच आवंटियों द्वारा उनके भूखण्डों को निरस्त/समर्पित करने तक विकास कार्यों और निर्धारित एफएआर के निर्माण को पूर्ण नहीं किया गया था। इसके अतिरिक्त, शेष सात आवंटियों ने भी सितम्बर 2022 तक विकास कार्यों और

---

[31] ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन के लिए योजना वाईईए-जीएच-03/2014 के प्रकरण में, आवंटी को पट्टा विलेख के निष्पादन की नियत तिथि से 12 माह के अन्दर निर्माण आरम्भ करना आवश्यक था।

[32] ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन के लिए योजना वाईईए-जीएच-03/2014 के प्रकरण को छोड़कर।

[33] आवासीय टाउनशिप भूखण्डों के प्रकरण में लागू। ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के लिए, आवंटियों को नियमों के अनुसार न्यूनतम क्षेत्रफल का निर्माण पूरा करना आवश्यक था और पहले चरण का अस्थायी अधिभोग/कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करना था।

[34] ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन के लिए योजना वाईईए-जीएच-03/2014 के प्रकरण में पट्टा विलेख के निष्पादन की नियत तिथि।

[35] आवासीय टाउनशिप भूखण्डों के आवंटन के लिए योजना वाईईए-आरटी-01 और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन के लिए योजना वाईईए-जीएच-01/2010 के प्रकरण में पाँच वर्ष।

[36] 15 आवंटियों (एक उप-विभाजित भूखण्ड सहित) में से, तीन आवंटियों के भूखण्डों को पट्टा विलेख के निष्पादन से पूर्व निरस्त/समर्पित कर दिया गया था।

निर्धारित एफएआर के निर्माण को पूर्ण नहीं किया था। विलम्बों[37] का विवरण नीचे **तालिका 6.1.17** में दिया गया है:

तालिका 6.1.17: ले-आउट/भवन योजना प्रस्तुत करने, विकास कार्यों को पूर्ण करने और निर्धारित एफएआर के निर्माण में 30 सितम्बर 2022 को विलम्ब का विवरण

क्रं. सं.	आवंटी का नाम	भूखण्ड संख्या	पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि	निरस्तीकरण/ समर्पण की तिथि, यदि कोई हो	ले-आउट/ भवन योजना प्रस्तुत करने में विलम्ब (दिनों में)	विकास कार्यों के पूर्ण होने में विलम्ब (दिनों में)	निर्धारित एफएआर पूर्ण होने में विलम्ब (दिनों में)
1.	सुपरटेक लिमिटेड	टीएस-01, सेक्टर-17ए	13-08-2010	--	22	1,875	1,875
2.	एसडीएस इन्फ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड	टीएस-01, सेक्टर-26ए	13-08-2010	--	0	1,875	1,875
3.	थ्री सी होम्स प्राइवेट लिमिटेड	टीएस-01, सेक्टर-22ए	10-06-2011	12-01-2021	201	948	1,678
4.	एचसी इन्फ्रासिटी प्राइवेट लिमिटेड	टीएस-04, सेक्टर-22डी	26-04-2012	08-08-2022	201	1,201	1,931
5.	ग्रीनबे इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	टीएस-06, सेक्टर-22डी	27-03-2012	--	0	1,284	2,014
6.	लॉजिक्स इन्फ्राबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड	टीएस-01ए, सेक्टर-22डी	26-11-2012	12-07-2017	0	--	--
7.	लॉजिक्स बिल्डएस्टेटस प्राइवेट लिमिटेड	टीएस-01बी, सेक्टर-22डी	26-11-2012	--	0	1,040	1,770
8.	ऑरिस डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	टीएस-02, सेक्टर-22डी	11-01-2012	--	0	1,359	2,089
9.	सुपरटेक टाउनशिप प्रोजेक्ट लिमिटेड	टीएस-05, सेक्टर-22डी	13-12-2011	--	0	1,388	2,118
10.	सनवर्ल्ड सिटी लिमिटेड	टीएस-07, सेक्टर-22डी	14-09-2012	--	43	1,113	1,843
11.	थ्री सी रेजिडेंसी प्राइवेट लिमिटेड	टीएस-01, सेक्टर-18	17-02-2012	16-04-2019	2,342	59	789
12.	सिल्वर लाइन फर्नीशिंग एण्ड फर्नीचर्स प्राइवेट लिमिटेड	टीएस-02, सेक्टर-18	01-03-2012	27-07-2022	3,526	1,245	1,975

स्रोत: सम्बन्धित आवंटन पत्रावलियाँ और यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

इसी तरह, ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के प्रकरण में मात्र दो आवंटियों ने निर्धारित समय के अन्दर भवन योजना जमा की थी। अग्रेतर, किसी भी आवंटी ने विकास कार्य पूर्ण नहीं किया था और मात्र एक आवंटी ने प्रथम चरण का अधिभोग/कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया था और वह भी 1,028 दिनों के विलम्ब से। विलम्बों[38] का विवरण नीचे **तालिका 6.1.18** में दिया गया है:

[37] निरस्त/समर्पित किये गये भूखण्डों के प्रकरण में, विभिन्न गतिविधियों को पूर्ण होने में विलम्ब की गणना निरस्तीकरण/समर्पण की तिथि तक की गयी है।

[38] निरस्त किये गये भूखण्डों के प्रकरण में, विभिन्न गतिविधियों के पूर्ण होने में विलम्ब की गणना निरस्तीकरण की तिथि तक की गयी है।

तालिका 6.1.18: ले-आउट/भवन योजना प्रस्तुत करने, विकास कार्यों को पूर्ण करने और प्रथम चरण के निर्माण में 30 सितम्बर 2022 को विलम्ब का विवरण

क्रं. सं.	आवंटी का नाम	भूखण्ड संख्या	पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि	निरस्तीकरण/ समर्पण की तिथि, यदि कोई हो	ले-आउट/ भवन योजना प्रस्तुत करने में विलम्ब (दिनों में)	विकास कार्यों के पूर्ण होने में विलम्ब (दिनों में)	प्रथम चरण का निर्माण पूर्ण होने में विलम्ब (दिनों में)
1.	ओमनिस डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	जीएच-01, सेक्टर-22ए	17-07-2012	--	3,454	1,172	1,172
2.	एसडीएस हाउसिंग प्राइवेट लिमिटेड	जीएच-01ए/01बी, सेक्टर-26ए	12-12-2011	02-08-2022	3,612	1,330	2,060
3.	आईआईटीएल-निंबस द पाम विलेज	जीएच-03, सेक्टर-22ए	05-07-2012	--	0	1,184	1,914
4.	अजनारा इण्डिया लिमिटेड	जीएच-04, सेक्टर-22ए	07-12-2011	21-04-2022	0	1,232	1,028[39]
5.	प्रेसिडेंसी ग्रीन व्यू प्राइवेट लिमिटेड	जीएच-02, सेक्टर-22ए	31-03-2015	30-05-2019	1,339	--	--

स्रोत: सम्बन्धित आवंटन पत्रावलियाँ और यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

इस प्रकार, शास्ति आरोपित करने के लिए उपरोक्त प्रावधानों को सम्मिलित नहीं करने के कारण, यीडा ऐसे विलम्बों को प्रभावी ढंग से रोकने में विफल रहा।

अग्रेतर, योजना विवरणिकाओं में निर्धारित नियम एवं शर्तें यह प्रावधानित करते थे कि आवंटन/पट्टा विलेख के नियम एवं शर्तों के विच्छेद/उल्लंघन के लिए आवंटी की ओर से चूक के प्रकरण में यीडा आवंटन/पट्टा विलेख को निरस्त करने के अपने अधिकार का प्रयोग करने के लिए स्वतंत्र होगा। आवंटियों की ओर से विस्तृत ले-आउट योजना प्रस्तुत करने और विकास कार्यों तथा निर्धारित एफएआर निर्माण को पूर्ण करने में अत्यधिक विलम्ब के बावजूद, यीडा ने चूककर्ता आवंटियों के आवंटन/पट्टा विलेख को निरस्त करने की कार्यवाही नहीं की थी।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि न्यायालय के स्थगन आदेशों और अतिरिक्त प्रतिकर के लिए भूस्वामियों द्वारा योजित न्यायिक वादों के कारण विकास कार्य अवरुद्ध थे। उसने यह भी कहा कि यदि ले-आउट योजना प्रस्तुत करने में विलम्ब होता है तो यह अंततः परियोजना को पूर्ण करने में विलम्ब का कारण बनेगा, जिसके लिए योजना विवरणिकाएं शास्ति निर्धारित करती हैं। उसने अग्रेतर आश्वासन दिया है कि भविष्य में योजना विवरणिकाओं में चरण-वार शास्तियाँ निर्धारित की जाएगी।

[39] आंशिक कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने की तिथि तक।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि चरण-वार शास्तियों से आवंटियों को परियोजना के शुरूआती चरणों में ही परियोजना में विलम्ब करने से रोका जा सकता था, जिससे परियोजना का समय पर पूर्ण होना सुनिश्चित होता।

संस्तुति संख्या 20

यीडा को पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के लिए पर्याप्त शास्ति निर्धारित करनी चाहिए और परियोजना के निष्पादन के विभिन्न चरणों में विलम्ब के लिए भी शास्तियां निर्धारित करनी चाहिए।

लागत में वृद्धि की वसूली के लिए प्रावधान का अभाव

6.1.5.6 आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का आरक्षित मूल्य यीडा द्वारा इनपुट लागत (भूमि की लागत, वाह्य विकास, आंतरिक विकास और विशेष परियोजनाओं के लिए) के आधार पर निर्धारित किया गया था, जिनमें सरकार और/या यीडा के स्तर पर नीतियों/नियमों/विनियमों में परिवर्तन के कारण काफी बढ़ने की प्रवृत्ति होती है, जिससे आवंटित भूखण्डों की लागत पर प्रभाव पड़ता है। अतः यह आवश्यक था कि आवंटन के पश्चात्, सीमा से अधिक लागत में वृद्धि की वसूली के लिए उपयुक्त प्रावधान योजना विवरणिकाओं में सम्मिलित किये जाए, ताकि यीडा को ऐसी वृद्धि के कारण होने वाली हानि और न्यायिक वादों से बचाया जा सके। तथापि, यीडा ने आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों[40] के आवंटन के लिए आरम्भ की गयी योजनाओं की विवरणिकाओं में ऐसी कोई शर्त सम्मिलित नहीं की थी जिससे कि आवंटन के पश्चात् भूमि की लागत में वृद्धि की वसूली की जा सके।

लेखापरीक्षा ने पाया कि भूस्वामियों को नो लिटिगेशन इंसेंटिव[41] के भुगतान के लिए उ.प्र. सरकार के निर्देश के कारण भूमि की लागत में वृद्धि हुई, जिसके लिए यीडा द्वारा आवंटियों से मांग (दिसम्बर 2014) की गयी थी। चूँकि, नो लिटिगेशन इंसेंटिव के भुगतान के कारण भूमि की लागत में वृद्धि की मांग योजना विवरणिकाओं की किसी भी शर्त द्वारा समर्थित नहीं थी, इसलिए यीडा के विरुद्ध न्यायिक वाद हुए। यह प्रकरण 19 मई 2022 को माननीय भारत के सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय के पश्चात् ही सुलझाया जा सका, जिसमे भूमि की लागत में वृद्धि के लिए यीडा की मांग को कायम रखा गया था। इस बीच, उपरोक्त मांग का 30 सितम्बर 2022 को अतिदेय (ब्याज सहित) आवासीय टाउनशिप भूखण्डों के 12 आवंटियों/उप-पट्टाधारकों के विरुद्ध ₹ 1,317.18 करोड़ और ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के एक आवंटी के विरुद्ध ₹ 31.34 करोड़ तक पहुँच गया था।

---

[40] ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन के लिए योजना वाईईए-जीएच-03/2014 के प्रकरण को छोड़कर।

[41] ₹ 517.60 प्रति वर्गमीटर (64.7 प्रतिशत) की दर से नो लिटिगेशन इंसेंटिव।

यीडा ने अपने उत्तर में आश्वासन दिया (नवम्बर 2022) कि विभिन्न कारणों से भूखण्डों की लागत में वृद्धि की वसूली का प्रावधान भविष्य की योजनाओं में शामिल किया जाएगा।

तथ्य यह है की आवंटन के पश्चात् भूखण्डों की लागत में वृद्धि की वसूली के लिए प्रावधान के अभाव में न्यायिक वादों और अतिदेय में वृद्धि हुई ।

एस्क्रो खाता खोलने के प्रावधान को सम्मिलित न करना

6.1.5.7 एस्क्रो खाता दो लेन-देन करने वाले पक्षों के मध्य एक अस्थायी संविदात्मक व्यवस्था है जहाँ एक तीसरा पक्ष (आमतौर पर एक बैंक) निर्दिष्ट शर्तों के पूर्ण होने तक वित्तीय भुगतान रोककर रखता है। एस्क्रो खाता होने से संविदात्मक प्रतिबद्धताओं को पूर्ण न करने का जोखिम कम हो जाता है। विकासकर्ता द्वारा देयों के भुगतान से सम्बन्धित यीडा के हितों की सुरक्षा और सम्बन्धित परियोजनाओं में अंतिम क्रेताओं/निवासियों से एकत्रित धन का सही उपयोग सुनिश्चित करने के लिए, एस्क्रो खाता एक विश्वसनीय तंत्र है।

यह भी उल्लेखनीय है कि 26 मार्च 2016 को अधिसूचित रियल एस्टेट (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 (रेरा अधिनियम) यह प्रावधानित[42] करता है कि समय-समय पर आवंटियों से रियल एस्टेट परियोजना के लिए वसूली गयी धनराशि का 70 प्रतिशत भूमि और निर्माण की लागत को पूरा करने के लिए एक अनुसूचित बैंक में एक अलग खाते में जमा किया जाएगा और इसका उपयोग केवल उसी उद्देश्य के लिए किया जाएगा।

यीडा ने आवंटियों द्वारा एस्क्रो खाता खोलने के लिए योजना विवरणिका में कोई शर्त सम्मिलित नहीं की थी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा ने आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों की योजना विवरणिकाओं में आवंटियों द्वारा एस्क्रो खाता खोलने के लिए कोई शर्त सम्मिलित नहीं की थी। इस प्रकार, यीडा ने न केवल अपने देयों की वसूली बल्कि परियोजना के निष्पादन को भी दांव पर लगा दिया क्योंकि इसका, आवंटियों से जुटाए गये/संग्रह किये गये धन को अन्य उद्देश्यों के लिए व्यपवर्तन पर कोई नियंत्रण नहीं था, जो निम्नलिखित से स्पष्ट है:

- 30 सितम्बर 2022 को यीडा का कुल अतिदेय आवासीय टाउनशिप भूखण्डों के 12 आवंटियों/उप-पट्टेधारकों [43] के विरुद्ध बढ़कर ₹ 4,185.56 करोड़ और ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के एक आवंटी के विरुद्ध ₹ 40.45 करोड़ हो गया था।
- यीडा ने आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटियों/उप-पट्टाधारकों के वित्तीय विवरणों की जाँच करने के लिए एक समिति का गठन (30 अक्टूबर 2017) किया था, जिसने यह पाया कि आवासीय टाउनशिप भूखण्डों के आठ आवंटियों/उप-पट्टाधारकों ने अंतिम उपयोगकर्ताओं से एकत्र किये गये ₹ 840.43 करोड़ **(परिशिष्ट-6.1.5)** को

[42] धारा 4 (2) (एल) (डी) के अन्तर्गत।

[43] उप-पट्टा प्रकरणों को सम्मिलित करते हुए और निरस्त/सरेंडर किये गये प्रकरणों को छोड़कर।

परियोजना के निष्पादन के अतिरिक्त अन्य उद्देश्यों के लिए व्यपवर्तित कर दिया था।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि तीसरे पक्षों के अधिकारों की रक्षा के लिए उसने देयों के पुनर्निर्धारण और आंशिक कार्यपूर्ति प्रमाण-पत्र निर्गत करने के समय एस्क्रो खाता खोलने के लिए नीति तैयार[44] की है। तदनुसार, आवासीय टाउनशिप भूखण्डों के चार आवंटियों/ उप-पट्टाधारकों द्वारा एस्क्रो खाते खोले गये हैं। उसने यह आश्वासन भी दिया है कि एस्क्रो खाता खोलने के प्रावधान को भविष्य की योजनाओं में सम्मिलित किया जाएगा।

तथ्य यह है कि योजना विवरणिकाओं में एस्क्रो खाता खोलने के प्रावधान को सम्मिलित न करने के कारण अतिदेय धनराशि में वृद्धि हुई और आवंटियों/उप-पट्टाधारकों द्वारा धन का दुरूपयोग किया गया।

परफॉरमेंस बैंक गारंटी प्राप्त करने के प्रावधान को सम्मिलित नहीं किया गया

6.1.5.8 किसी संगठन के वित्तीय हितों की सुरक्षा के लिए अनुबंध के उचित निष्पादन को सुनिश्चित करने हेतु उचित धनराशि की परफॉरमेंस गारंटी प्राप्त करना विवेकपूर्ण है। तदनुसार, आवंटियों से परफॉरमेंस बैंक गारंटी प्राप्त करने से आवंटियों द्वारा देयों के भुगतान और निर्धारित अवधि में परियोजनाओं को पूर्ण करने में चूक के विरुद्ध यीडा के हितों की रक्षा की जा सकती है। इसके अतिरिक्त, यह आवासीय इकाइयों की समय पर सुपुर्दगी के लिए अंतिम उपयोगकर्ताओं के हितों की भी रक्षा कर सकता था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा ने आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों की योजना विवरणिकाओं में परफॉरमेंस बैंक गारंटी प्राप्त करने के लिए कोई प्रावधान सम्मिलित नहीं किया था। इस प्रकार, यीडा ने न केवल अपने देयों की वसूली बल्कि परियोजना के निष्पादन को भी दांव पर लगाया था।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि यदि आवंटी सम्पूर्ण परियोजना के लिए बैंक गारंटी जमा करता है तो परिणामस्वरूप तरलता की कमी होगी जिससे परियोजना को पूर्ण करने में कठिनाई होगी। इसलिए, बैंक गारंटी प्राप्त करने की शर्त को योजना विवरणिका में सम्मिलित नहीं किया गया था। उसने अग्रेतर, आश्वासन दिया कि बैंक गारंटी प्राप्त करने के प्रावधान को भविष्य की योजनाओं में सम्मिलित किया जाएगा।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि एक उचित धनराशि की परफॉरमेंस बैंक गारंटी प्राप्त करने से आवंटी की तरलता को गंभीर रूप से प्रभावित किये बिना ही यीडा और अंतिम उपयोगकर्ताओं के हितों की रक्षा की जा सकती थी।

[44] इस नीति को यीडा के बोर्ड ने 30 मई 2019 को आयोजित अपनी 65वीं बैठक में अनुमोदित किया था।

संस्तुति संख्या 21

यीडा और अंतिम उपयोगकर्ताओं के वित्तीय हितों की रक्षा के लिए योजना विवरणिकाओं में आवंटन के पश्चात् बढ़ी हुई लागत वसूलने, एस्क्रो खाता खोलने और परफॉरमेंस बैंक गारंटी प्राप्त करने के प्रावधान किये जाने चाहिए।

बंधक रखने की अनुमति देने में कमियाँ

6.1.5.9 आवासीय टाउनशिप भूखण्डों की योजना विवरणिकाओं में निर्धारित नियम एवं शर्तें पट्टाधारकों को यीडा के पूर्व अनुमोदन से अद्यतन देय धनराशि का भुगतान अथवा वित्तीय संस्थान(नों)/अनुसूचित बैंक(कों) से अद्यतन देय धनराशि के भुगतान का आश्वासन प्राप्त होने पर परियोजना के वित्तपोषण के उद्देश्य से ऋण जुटाने के लिए किसी वित्तीय संस्थान(नों)/ अनुसूचित बैंक(कों) के पक्ष में भूमि को बंधक रखने की अनुमति देते थे।

लेखापरीक्षा ने देखा कि योजना विवरणिकाओं में बंधक रखने की सशर्त अनुमति निर्गत करने का कोई प्रावधान न होने के बावजूद यीडा ने तीन आवंटियों/उप-पट्टाधारकों को अद्यतन देयों के भुगतान की शर्त पर भूमि बंधक रखने की सशर्त अनुमति निर्गत (अगस्त 2018 से फरवरी 2021) की, जैसा कि नीचे **तालिका 6.1.19** में वर्णित है:

तालिका 6.1.19: भूमि बंधक रखने के लिए सशर्त अनुमति निर्गत करने का विवरण

क्रं. सं.	आवंटी/ उप-पट्टाधारक का नाम	भूखण्ड संख्या	पट्टा विलेख/ उप-पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि	बंधक किया गया क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	बंधक रखने की अनुमति निर्गत करने की तिथि	बंधक रखने की अनुमति निर्गत करने की तिथि पर अतिदेय (₹ करोड़ में)
1.	सुपरटेक लिमिटेड	टीएस-01, सेक्टर-17ए	13-08-2010	4,07,949.94	02-11-2018	114.03
2.	एटीएस रियल्टी प्राइवेट लिमिटेड	टीएस-02ए, सेक्टर-22डी	12-06-2013	66,525.14	29-08-2018	262.45
3.	ओएसिस रियल्टेक प्राइवेट लिमिटेड	जीएच-01/ टीएस-01बी, सेक्टर-22डी	26-02-2014	37,500.00	10-02-2021	21.46

स्रोत: सम्बन्धित आवंटन पत्रावलियाँ और यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि चूँकि सम्बन्धित वित्तीय संस्थान/बैंक द्वारा यीडा को कोई भुगतान नहीं किया गया था अतः सुपरटेक लिमिटेड और एटीएस रियल्टी प्राइवेट लिमिटेड को निर्गत की गयी भूमि को बंधक रखने की अनुमति स्वतः निरस्त हो गयी थी। उसने अग्रेतर कहा कि ओएसिस रियल्टेक प्राइवेट लिमिटेड ने प्रीमियम के विरुद्ध अपने सभी देयों को चुकता कर दिया था। यीडा ने अग्रेतर यह आश्वासन भी दिया कि भविष्य में बंधक रखने की अनुमति अद्यतन देयों के भुगतान के पश्चात् ही दी जाएगी।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यीडा द्वारा योजना विवरणिकाओं के प्रावधानों का उल्लंघन करते हुए भूमि को बंधक रखने की सशर्त अनुमति निर्गत की गयी थी। इसके अतिरिक्त, यीडा के पास ऐसा कोई तंत्र नहीं था जो यह सुनिश्चित कर सके कि सम्बन्धित वित्तीय संस्थान/बैंक ऐसी सशर्त दी गई अनुमति के सापेक्ष यीडा के देयों का निपटारा किए बिना ऋण वितरित न करें।

आवंटन की प्रणालियों और प्रक्रियाओं में कमियाँ

6.1.6 लेखापरीक्षा ने पाया कि यीडा में परिसम्पत्तियों के आवंटन और आवंटन पश्चात् अनुपालन सुनिश्चित करने से सम्बन्धित प्रणालियां और प्रक्रियाएं त्रुटिपूर्ण थीं जिसके परिणामस्वरूप यीडा को हानि हुई और परियोजनाओं के निष्पादन पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा। इन पर आगामी प्रस्तरों में चर्चा की गयी है।

आवंटन पत्र निर्गत करने में विलम्ब

6.1.6.1 आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों की योजना विवरणिकाओं के अनुसार सफल निविदादाताओं को आरक्षण पत्र के निर्गत होने के 30 दिनों के अंदर आरक्षण धनराशि (प्रीमियम का 10 प्रतिशत[45]) जमा करने हेतु आरक्षण पत्र निर्गत किया जाता है ताकि वे उक्त दें। आरक्षण धनराशि जमा होने की पुष्टि के पश्चात्, आवंटन पत्र इस शर्त के साथ निर्गत किया जाता है कि उक्त आवंटन पत्र के निर्गत होने के 60 दिनों[46] के अंदर आवंटन धनराशि (प्रीमियम का 20 प्रतिशत[47]) जमा कर दें। शेष प्रीमियम आवंटन पत्र निर्गत करने की तिथि से निर्धारित दर पर ब्याज के साथ अर्द्ध-वार्षिक किश्तों में देय है।

चूँकि, शेष प्रीमियम (आरक्षण धनराशि और आवंटन धनराशि को समायोजित करने के पश्चात्) पर ब्याज आवंटन पत्र निर्गत करने की तिथि से प्रभारित किया जाता है, इसलिए यह आवश्यक था कि यीडा आरक्षण धनराशि की प्राप्ति की पुष्टि के तुरंत पश्चात् आवंटन पत्र निर्गत करना सुनिश्चित करने के लिए एक उपयुक्त तंत्र तैयार करे।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा ने आवासीय टाउनशिप भूखण्डों के सात आवंटियों (निरस्त/समर्पित भूखण्डों को छोड़कर) को 105 दिनों[48] तक के

---

[45] आवासीय टाउनशिप भूखण्डों के आवंटन के लिए योजना वाईईए-आरटी-01 में पाँच प्रतिशत।

[46] ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन के लिए योजना वाईईए-जीएच-03/2014 के प्रकरण में 90 दिन।

[47] आवासीय टाउनशिप भूखण्डों के आवंटन के लिए योजना वाईईए-आरटी-01 में पाँच प्रतिशत।

[48] आरक्षण धनराशि प्राप्त होने के पश्चात् आवंटन पत्र निर्गत करने के लिए किसी समय-सीमा के अभाव में, लेखापरीक्षा ने आवंटन पत्र निर्गत करने के लिए पाँच दिन देने के पश्चात् विलम्ब की गणना की है।

विलम्ब से आवंटन पत्र निर्गत किये थे। फलस्वरूप, शेष प्रीमियम की वसूली के लिए समयावधि बढ़ गयी थी, जिसके परिणामस्वरूप ₹ 14.22 करोड़[49] के ब्याज की हानि हुई, जैसा कि नीचे **तालिका 6.1.20** में वर्णित है:

तालिका 6.1.20: आवंटन पत्र निर्गत करने में विलम्ब के कारण ब्याज की हानि के प्रकरणों का विवरण

क्र. सं.	आवंटी का नाम	भूखण्ड संख्या	आरक्षण धनराशि जमा करने की तिथि	आवंटन पत्र निर्गत करने की तिथि	धनराशि जिसके लिए किश्तें निर्धारित की गईं (₹ करोड़ में)	आवंटन पत्र निर्गत करने में विलम्ब (दिनों में)	ब्याज की हानि (₹ करोड़ में)
1.	सुपरटेक लिमिटेड	टीएस-01, सेक्टर-17ए	12-05-2010	14-06-2010	129.60	28	0.85
2.	एसडीएस इन्फ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड	टीएस-01, सेक्टर-26ए	12-05-2010	14-06-2010	157.67	28	1.03
3.	ग्रीनबे इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	टीएस-06, सेक्टर-22डी	25-01-2011	17-02-2011	134.44	18	0.56
4.	लॉजिक्स बिल्डएस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड	टीएस-01बी, सेक्टर-22डी	28-04-2011	11-05-2011	133.15	8	0.25
5.	ऑरिस डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	टीएस-02, सेक्टर-22डी	29-04-2011 से 20-05-2011	16-08-2011	268.62	83	5.19
6.	सुपरटेक टाउनशिप प्रोजेक्ट लिमिटेड	टीएस-05, सेक्टर-22डी	20-04-2011	01-08-2011	134.56	98	3.07
7.	सनवर्ल्ड सिटी लिमिटेड	टीएस-07, सेक्टर-22डी	28-04-2011	16-08-2011	133.88	105	3.27
योग							**14.22**

स्रोत: सम्बन्धित आवंटन पत्रावलियाँ और यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

यीडा ने नौ आवंटियों को विलम्ब से आवंटन पत्र निर्गत किये जिसके परिणामस्वरूप ₹ 14.84 करोड़ के ब्याज की हानि हुई।

इसी तरह, यीडा ने ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के दो आवंटियों (निरस्त भूखण्डों को छोड़कर) को 18 से 57 दिनों के विलम्ब[50] से आवंटन पत्र निर्गत किये थे जिसके फलस्वरूप ₹ 62.14 लाख के ब्याज[51] की हानि हुई जैसा कि नीचे **तालिका 6.1.21** में वर्णित है:

[49] यीडा द्वारा अपने आवंटियों से उनके बकाये पर वसूल की जाने वाली ब्याज की न्यूनतम दर 8.5 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से आगणित।

[50] आरक्षण धनराशि प्राप्त होने के पश्चात् आवंटन पत्र निर्गत करने के लिए किसी समय-सीमा के अभाव में, लेखापरीक्षा ने आवंटन पत्र निर्गत करने के लिए पाँच दिन देने के पश्चात् विलम्ब की गणना की है।

[51] 8.5 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से आगणित।

तालिका 6.1.21: आवंटन पत्र निर्गत करने में विलम्ब के कारण ब्याज की हानि के प्रकरणों का विवरण

क्रं. सं.	आवंटी का नाम	भूखण्ड संख्या	आरक्षण धनराशि जमा करने की तिथि	आवंटन पत्र निर्गत करने की तिथि	धनराशि जिसके लिए किश्तें निर्धारित की गयी (₹ करोड़ में)	आवंटन पत्र निर्गत करने में विलम्ब (दिनों में)	ब्याज की हानि (₹ लाख में)
1.	ओम्निस डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	जीएच-01, सेक्टर-22ए	25-01-2011	17-02-2011	31.41	18	13.17
2.	आईआईटीएल-निंबस द पाम विलेज	जीएच-03, सेक्टर-22ए	08-04-2011	09-06-2011	36.89	57	48.97
योग							**62.14**

स्रोत: सम्बन्धित आवंटन पत्रावलियाँ एवं यीडा द्वारा दी गयी सूचना

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि आवंटन पत्र निर्गत करने में विलम्ब हुआ क्योंकि किसानों के आन्दोलन और न्यायालय के स्थगन आदेशों के कारण विकास कार्य रुके हुए थे। उसने अग्रेतर कहा कि ऐसी भूमि के सम्बन्ध में आवंटन पत्र निर्गत किये गये थे, जो न्यायालय के स्थगन आदेशों से मुक्त थी, जिसके परिणामस्वरूप आवंटन पत्रों को निर्गत करने में विलम्ब हुआ। यीडा ने यह आश्वासन भी दिया कि भविष्य की योजनाओं के नियम एवं शर्तों को तैयार करते समय लेखापरीक्षा प्रेक्षण पर विचार किया जाएगा।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि योजना विवरणिकाओं के अनुसार उपरोक्त नौ प्रकरणों में से सात प्रकरणों में भूमि यीडा के कब्जे में थी। अग्रेतर, न्यायालय के स्थगन आदेशों से मुक्त भूमि के सम्बन्ध में आवंटन पत्र समय पर निर्गत किये जा सकते थे। तथापि, यीडा ने विलम्ब से आवंटन पत्र निर्गत किये थे।

चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब

6.1.6.2 आवंटन धनराशि प्राप्त होने के पश्चात् यीडा द्वारा पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए आवंटी को चेकलिस्ट निर्गत करना आवश्यक है। चूँकि, पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से पट्टा किराया देय है, इसलिए यह आवश्यक था कि यीडा आवंटन धनराशि की प्राप्ति की पुष्टि के तुरंत पश्चात् चेकलिस्ट निर्गत करना सुनिश्चित करने हेतु एक उपयुक्त तंत्र तैयार करे।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा ने आवासीय टाउनशिप भूखण्डों के पाँच आवंटियों (निरस्त/समर्पित किये गये भूखण्डों को छोड़कर) को 107 दिनों तक के विलम्ब[52] से चेकलिस्ट निर्गत किए थे। इसके कारण पट्टा विलेखों के निष्पादन में विलम्ब हुआ और परिणामस्वरूप ₹ 1.12 करोड़ के पट्टा किराये की हानि हुई, जैसा कि नीचे **तालिका 6.1.22** में वर्णित है:

[52] आवंटन धनराशि प्राप्त होने के पश्चात् चेकलिस्ट निर्गत करने के लिए किसी समय-सीमा के अभाव में, लेखापरीक्षा ने चेकलिस्ट निर्गत करने के लिए पाँच दिन देने के पश्चात् विलम्ब की गणना की है।

तालिका 6.1.22: चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब के कारण पट्टा किराये की हानि के प्रकरणों का विवरण

क्रं. सं.	आवंटी का नाम	भूखण्ड संख्या	आवंटन धनराशि जमा करने की तिथि	चेकलिस्ट निर्गत करने की तिथि	चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब (दिनों में)	पट्टा किराया की हानि (₹ लाख में)
1.	एसडीएस इन्फ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड	टीएस-01, सेक्टर-26ए	02-07-2010	20-07-2010	13	6.33
2.	ग्रीनबे इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	टीएस-06, सेक्टर-22डी	13-08-2011	03-12-2011	107	56.30
3.	ऑरिस डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	टीएस-02, सेक्टर-22डी	09-12-2011	23-12-2011	9	9.58
4.	सुपरटेक टाउनशिप प्रोजेक्ट लिमिटेड	टीएस-05, सेक्टर-22डी	21-09-2011 से 03-11-2011	12-12-2011	34	17.76
5.	सनवर्ल्ड सिटी लिमिटेड	टीएस-07, सेक्टर-22डी	01-06-2012 से 06-06-2012	14-08-2012	64	21.83
योग						**111.80**

स्रोत: यीडा की सम्बन्धित आवंटन पत्रावलियाँ

यीडा ने सात आवंटियों को विलम्ब से चेकलिस्ट निर्गत किया जिसके परिणामस्वरूप पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब हुआ और ₹ 1.31 करोड़ के पट्टा किराये की हानि हुई।

इसी तरह, यीडा ने ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के दो आवंटियों (निरस्त भूखण्डों को छोड़कर) को 17 से 115 दिनों के विलम्ब से चेकलिस्ट निर्गत किए थे। इसके फलस्वरूप पट्टा विलेखों के निष्पादन में विलम्ब हुआ और परिणामस्वरूप ₹ 18.70 लाख के पट्टा किराये की हानि हुई, जैसा कि नीचे **तालिका 6.1.23** में वर्णित है:

तालिका 6.1.23: चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब के कारण पट्टा किराये की हानि के प्रकरणों का विवरण

क्रं. सं.	आवंटी का नाम	भूखण्ड संख्या	आवंटन धनराशि जमा करने की तिथि	चेकलिस्ट निर्गत करने की तिथि	चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब (दिनों में)	पट्टा किराया की हानि (₹ लाख में)
1.	ओमनिस डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	जीएच-01, सेक्टर-22ए	11-04-2011	03-05-2011	17	2.09
2.	आईआईटीएल-निंबस द पाम विलेज	जीएच-03, सेक्टर-22ए	29-09-2011	27-01-2012	115	16.61
योग						**18.70**

स्रोत: यीडा की सम्बन्धित आवंटन पत्रावलियाँ

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि पट्टा विलेखों के निष्पादन में विलम्ब हुआ क्योंकि किसानों के आन्दोलन और आवंटित क्षेत्र पर न्यायालय के स्थगन आदेशों के कारण विकास कार्य रुके हुए थे। उसने अग्रेतर कहा कि ऐसी भूमि के सम्बन्ध में पट्टा विलेख निष्पादित किये गये थे जो न्यायालय के स्थगन आदेशों से मुक्त थी। ओमनिस डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड

को आवंटित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के प्रकरण में उसने कहा कि न्यायालय के स्थगन आदेशों और अर्जन की स्थिति के बारे में जानकारी प्राप्त करने में विलम्ब के कारण पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब हुआ। यीडा ने यह आश्वासन भी दिया कि भूमि का पूर्ण कब्जा प्राप्त होने के पश्चात् ही भविष्य की योजनायें आरम्भ की जाएंगी और लेखापरीक्षा के सुझावों को नियम एवं शर्तों में सम्मिलित किया जाएगा।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि न्यायालय के स्थगन आदेशों से मुक्त भूमि के सम्बन्ध में पट्टा विलेखों के निष्पादन के लिए चेकलिस्ट समय पर निर्गत किए जा सकते थे। तथापि, यीडा ने विलम्ब से चेकलिस्ट निर्गत किए थे।

संस्तुति संख्या 22

यीडा को आवंटन पत्र और चेकलिस्ट निर्गत करने के लिए समय-सीमा निर्धारित करनी चाहिए और उन्हें सख्ती से लागू करना चाहिए।

आरक्षण और आवंटन धनराशि जमा करने में विलम्ब

6.1.6.3 आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों की योजना विवरणिकाओं में निर्धारित नियम एवं शर्तें अन्य बातों के साथ-साथ यह भी प्रावधानित करते थे कि सामान्यतः आरक्षण धनराशि और आवंटन धनराशि जमा करने के लिए समय-विस्तार नहीं दिया जाएगा। यद्यपि, आवंटी से लिखित में अनुरोध प्राप्त होने पर और उल्लिखित कारणों से संतुष्ट होने पर, यीडा आरक्षण/आवंटन धनराशि जमा करने के लिए योजना वाईईए-आरटी-01 में अधिकतम 30 दिन, योजनाओं वाईईए-आरटी-02 एवं वाईईए-जीएच-01/2010 में अधिकतम 120 दिन और योजनाओं वाईईए-आरटी-03, वाईईए-जीएच-02/2011 एवं वाईईए-जीएच-03/2014 में 60 दिन का समय-विस्तार दे सकता है। तत्पश्चात, सामान्यतः समय का अग्रेतर विस्तार नहीं दिया जाएगा और अग्रिम धनराशि को जब्त करने के साथ ही आवंटन निरस्त कर दिया जाएगा।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा ने समय-विस्तार देकर आवासीय टाउनशिप भूखण्डों के तीन आवंटियों[53] को 22 से 83 दिनों के विलम्ब से आरक्षण धनराशि और पाँच आवंटियों[54] को 35 से 205 दिनों के विलम्ब से आवंटन धनराशि जमा करने दिया। लेखापरीक्षा ने अग्रेतर देखा कि यीडा ने आवंटियों द्वारा धन की व्यवस्था न कर पाने, विशेष प्रयोजन कंपनियों के निगमन में विलम्ब, आदि, जैसे कारणों, जो आवंटियों की खुद का उत्तरदायित्व था और इसलिए लेखापरीक्षा के विचार में समय विस्तार प्रदान करने के संतोषजनक

[53] एडोर इन्फ्रास्मिथ प्राइवेट लिमिटेड, एच.सी. इन्फ्रासिटी प्राइवेट लिमिटेड और ऑरिस डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड।

[54] (i) एच.सी. इन्फ्रासिटी प्राइवेट लिमिटेड; (ii) ग्रीनबे इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड; (iii) लॉजिक्स इन्फ्राबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड एवं लॉजिक्स बिल्डएस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड; (iv) ऑरिस डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड, और (v) सुपरटेक टाउनशिप प्रोजेक्ट लिमिटेड।

कारण नहीं थे, के आधार पर आवंटियों को आरक्षण और आवंटन धनराशि जमा करने के लिए समय विस्तार दिया गया था।

इसी तरह, यीडा ने ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के दो आवंटियों[55] को धन की व्यवस्था करने में कठिनाई जैसे आधारों पर जो की आवंटियों की खुद का उत्तरदायित्व था और इसलिए लेखापरीक्षा के विचार में समय विस्तार देने के लिए संतोषजनक कारण नहीं थे, के आधार पर 53 से 74 दिनों के विलम्ब से आवंटन धनराशि जमा करने दिया गया था।

परियोजना के ऐसे प्रारंभिक चरणों में, आवंटियों द्वारा नियंत्रण योग्य कारणों के लिए समय विस्तार प्रदान करने से आवंटियों द्वारा परियोजनाओं के निष्पादन में शिथिलता को प्रोत्साहन मिला।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि आवंटियों द्वारा अनुरोध किये जाने पर यीडा के सीईओ/बोर्ड द्वारा योजना विवरणिकाओं के प्रावधानों के अनुसार ही समय विस्तार दिया गया था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि जिन कारणों के आधार पर समय विस्तार दिया गया था, उनके लिए आवंटी उत्तरदायी थे और इसलिए, योजना विवरणिकाओं के नियमों एवं शर्तों के अनुसार समय विस्तार की आवश्यकता नहीं थी। अग्रेतर, कुछ प्रकरणों में दिया गया समय विस्तार योजना विवरणिकाओं में अनुमन्य विस्तार की अधिकतम अवधि से भी अधिक था।

योजना विवरणिका के प्रावधानों का अनुपालन नहीं करने पर आवंटियों के विरुद्ध समय पर कार्रवाई करने में विफलता

6.1.6.4 ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों की योजना विवरणिकाओं में निर्धारित नियम एवं शर्तें यह प्रावधानित करते थे कि आवंटी द्वारा पट्टा विलेख के नियम एवं शर्तों के विच्छेदन/उल्लंघन के प्रकरण में यीडा पट्टा विलेख को निरस्त करने के अपने अधिकार का प्रयोग करने के लिए स्वतंत्र होगा। यदि निरस्तीकरण के समय भूखण्ड का कब्जा पट्टाधारक के पास है तो भूखण्ड के कुल प्रीमियम के 25 प्रतिशत के बराबर धनराशि जब्त कर ली जायेगी और यीडा द्वारा भूखण्ड पर कब्जा उस पर निर्मित संरचनाओं के साथ पुनः प्राप्त कर लिया जाएगा।

यीडा ने एसडीएस हाउसिंग प्राइवेट लिमिटेड को ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड (भूखण्ड संख्या जीएच-01ए/01बी, सेक्टर-26ए) आवंटित (16 अगस्त 2011) किया था और 1,37,700 वर्गमीटर क्षेत्रफल के लिए पट्टा विलेख 12 दिसम्बर 2011 को निष्पादित किया गया था। इसी तरह, यीडा ने ओमनिस डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड को एक दूसरा ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड (भूखण्ड संख्या जीएच-01, सेक्टर-22ए) आवंटित (17 फरवरी 2011) किया था और 82,346 वर्गमीटर क्षेत्रफल के लिए पट्टा विलेख 17 जुलाई 2012 को निष्पादित किया गया था।

[55] (i) आईआईटीएल-निंबस द पाम विलेज; और (ii) अजनारा इण्डिया लिमिटेड।

लेखापरीक्षा ने देखा कि उपरोक्त आवंटी विस्तृत ले-आउट योजना प्रस्तुत करने, विकास कार्यों को पूर्ण करने, प्रथम चरण के निर्माण को पूर्ण करने और यीडा के देयों के भुगतान के सम्बन्ध में विवरणिका में निर्धारित विभिन्न नियम एवं शर्तों का अनुपालन करने में विफल रहे थे, जैसा कि नीचे **तालिका 6.1.24** में वर्णित है:

तालिका 6.1.24: विवरणिका की शर्तों के पालन में आवंटियों की विफलता का विवरण

क्र. सं.	आवंटी का नाम	पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि	भवन योजना प्रस्तुत करने की स्थिति	विकास कार्यों के पूर्ण होने की स्थिति	निर्माण के प्रथम चरण के पूर्ण होने की स्थिति	30 सितम्बर 2022 को अतिदेय (₹ करोड़ में)
1.	ओमनिस डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	17-07-2012	प्रस्तुत नहीं किया गया	पूर्ण नहीं हुआ	पूर्ण नहीं हुआ	40.45
2.	एसडीएस हाउसिंग प्राइवेट लिमिटेड	12-12-2011	प्रस्तुत नहीं किया गया	पूर्ण नहीं हुआ	पूर्ण नहीं हुआ	02-08-2022 को निरस्त

स्रोत: यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

कई प्रकरणों में नियम एवं शर्तों का पालन करने में विफल रहने के बावजूद यीडा चूककर्ता आवंटियों के विरुद्ध समय पर कार्रवाई करने में विफल रहा।

इस प्रकार, आवंटियों द्वारा कई मामलों में योजना विवरणिका में निर्धारित नियम एवं शर्तों का पालन नहीं करने के बावजूद, यीडा ने एक प्रकरण में विलम्ब से आवंटन निरस्त किया था और दूसरे प्रकरण में योजना विवरणिका के नियम एवं शर्तों के अनुसार कार्रवाई करने में विफल रहा था।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि ओमनिस डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड के प्रकरण में आवंटी को बकाया धनराशि जमा करने के लिए कई नोटिस निर्गत किये गये थे। अग्रेतर, यीडा की पुनर्निर्धारण नीति के अनुसार आवंटी द्वारा बकाया धनराशि का 10 प्रतिशत जमा करने के पश्चात् आवंटी के अतिदेयों को पुनर्निर्धारित किया गया था। एसडीएस हाउसिंग प्राइवेट लिमिटेड के प्रकरण में यीडा ने कहा कि आवंटी द्वारा पट्टा विलेख की विभिन्न शर्तों के उल्लंघन के कारण भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया गया है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि आवंटन के नियम एवं शर्तों का अनुपालन करने में आवंटियों की लगातार विफलता के पश्चात् भी यीडा आवंटियों के विरुद्ध समय पर कार्रवाई करने में विफल रहा था, जिसके परिणामस्वरूप आवंटियों को अनुचित लाभ हुआ। अग्रेतर, आवंटन के अन्य नियम एवं शर्तों का पालन करने में विफलता, जैसा कि ऊपर **तालिका 6.1.24** में वर्णित है, के अलावा ओमनिस डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड की बकाया धनराशि को आवंटी द्वारा 10 वर्षों से अधिक लम्बी अवधि की चूक के पश्चात् पुनर्निर्धारित (मई 2022) किया गया था।

संस्तुति संख्या 23

(i) यीडा को विवरणिकाओं के नियम एवं शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए अपने अनुश्रवण तंत्र को मज़बूत करना चाहिए और उल्लंघन के प्रकरण में त्वरित कार्रवाई प्रारम्भ की जानी चाहिए।

(ii) चूककर्ता आवंटियों के विरुद्ध कार्रवाई न करके आवंटियों को अनुचित लाभ पहुँचाने की उत्तरदायित्व तय की जानी चाहिए।

अतिरिक्त भूमि के लिए प्रीमियम और पट्टा किराया की कम वसूली

6.1.6.5 आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों की योजना विवरणिकाओं में निर्धारित नियम एवं शर्तें अन्य बातों के साथ-साथ यह भी प्रावधानित करते थे कि किसी अतिरिक्त भूमि के आवंटन के प्रकरण में उक्त के लिए प्रीमीयम का एकमुश्त[56] भुगतान अतिरिक्त भूमि की सूचना देने की तिथि से 30 दिनों के अन्दर करना होगा। वह यह भी प्रावधानित करते थे कि अतिरिक्त भूमि के आवंटन के लिए लागू दर अतिरिक्त भूमि के बारे में सूचना देने के समय स्वीकृत निविदा दर[57] होगी।

भूखण्ड के प्रीमियम के अतिरिक्त, पट्टाधारक को भूखण्ड के प्रीमियम के एक प्रतिशत की दर से वार्षिक पट्टा किराया भी देना होता है। पट्टाधारक के पास 11 वर्षों के पट्टा किराया के बराबर एकमुश्त पट्टा किराया के भुगतान का भी विकल्प है।

लेखापरीक्षा ने अतिरिक्त भूमि के लिए प्रीमियम और पट्टा किराए की वसूली में निम्नलिखित कमियाँ देखीं:

• यीडा ने एसडीएस इंफ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड को एक आवासीय टाउनशिप भूखण्ड (टीएस-01, सेक्टर 26ए) आवंटित (14 जून 2010) किया था और 13 अगस्त 2010 को 5,03,997.01 वर्गमीटर क्षेत्रफल के लिए पट्टा विलेख निष्पादित किया गया था। तत्पश्चात्, नियोजन विभाग ने सम्पत्ति विभाग को सूचित (12 जुलाई 2017) किया कि आवंटी द्वारा निर्मित चारदीवारी के अनुसार भूखण्ड का आयाम स्वीकृत ले-आउट योजना से अलग था और आवश्यक कार्रवाई के लिए चारदीवारी के अनुसार भूखण्ड का एक नया ले-आउट योजना संलग्न किया था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि नए ले-आउट योजना के अनुसार भूखण्ड का क्षेत्रफल 5,03,997.01 वर्गमीटर के पट्टा क्षेत्रफल के सापेक्ष 5,09,491 वर्गमीटर था। इस प्रकार, आवंटी के पास पट्टा क्षेत्रफल से 5,493.99 वर्गमीटर अधिक क्षेत्रफल था। तथापि, यीडा ने पाँच वर्ष से अधिक समय व्यतीत हो जाने के पश्चात् भी आवंटी से ऐसी अतिरिक्त भूमि के सम्बन्ध में प्रीमियम और पट्टा किराया की मांग नहीं की थी जिससे वह ₹ 9.89 करोड़ (प्रीमियम- ₹ 8.91 करोड़[58]; एकमुश्त पट्टा किराया- ₹ 0.98 करोड़[59]) के राजस्व से वंचित रहा।

---

[56] ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन के लिए योजना वाईईए-जीएच-03/2014 के प्रकरण को छोड़कर, जहाँ आवंटित भूखण्ड के क्षेत्रफल में पाँच प्रतिशत तक भिन्नता होने की स्थिति में अतिरिक्त भूमि के लिए भुगतान एकमुश्त किया जाना था। यदि भिन्नता पाँच प्रतिशत से अधिक थी तो भुगतान योजना को पुनर्निर्धारित किया जाना था।

[57] आवासीय टाउनशिप भूखण्डों के आवंटन के लिए योजना वाईईए-आरटी-03 के प्रकरण को छोड़कर, जहाँ अतिरिक्त क्षेत्रफल के आवंटन हेतु लागू दर, तत्कालीन आरक्षित मूल्य जो आरक्षित मूल्य के ऊपर स्वीकृत निविदा के प्रतिशत से बढ़ी हुई हो थी |

[58] ₹ 16,225 प्रति वर्गमीटर, जो 12 जुलाई 2017 को प्रचलित आरक्षित मूल्य था, की दर से गणित।

[59] अतिरिक्त भूमि के प्रीमियम के 11 प्रतिशत की दर से गणित।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि भूखण्ड के क्षेत्रफल का सत्यापन किया जा रहा है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यीडा पाँच वर्ष से अधिक का समय व्यतीत हो जाने के उपरांत भी आवंटी के कब्जे में अतिरिक्त भूमि का संज्ञान लेने में विफल रहा था।

- यीडा ने सुपरटेक टाउनशिप प्रोजेक्ट्स लिमिटेड को एक आवासीय टाउनशिप भूखण्ड (टीएस-05, सेक्टर-22डी) आवंटित (01 अगस्त 2011) किया और 13 दिसम्बर 2011 को 4,01,401 वर्गमीटर क्षेत्रफल के लिए पट्टा विलेख निष्पादित किया गया था। तत्पश्चात् आवंटी ने सूचित (18 सितम्बर 2014) किया कि साइट पर भूमि का क्षेत्रफल आवंटित भूमि से अधिक है और यीडा से अनुरोध किया कि वह भूमि का सर्वेक्षण करे और उसे ऐसी अतिरिक्त भूमि को अपने पास रखने की अनुमति दे।

यीडा ने 7,144 वर्गमीटर की अतिरिक्त भूमि के लिए प्रीमियम के रूप में ₹ 10.54 करोड़[60] के साथ एकमुश्त पट्टा किराया ₹ 1.16 करोड़[61] की मांग (29 मई 2015) की। आवंटी ने अतिरिक्त प्रीमियम और एकमुश्त पट्टा किराया की उक्त धनराशि को क्रमशः 29 जनवरी 2016 और 30 जनवरी 2016 को, अर्थात् नियत तिथि से लगभग सात माह के विलम्ब से, जमा किया। इसी बीच, यीडा द्वारा 21 दिसम्बर 2015 से आरक्षित मूल्य को संशोधित किया गया था। चूँकि अतिरिक्त प्रीमियम और एकमुश्त पट्टा किराया की धनराशि आवंटी द्वारा आरक्षित मूल्य में संशोधन के पश्चात् जमा की गयी थी, इसलिए यीडा ने ऐसे संशोधित आरक्षित मूल्य के आधार पर संशोधित मांग (प्रीमियम- ₹ 11.59 करोड़[62] और एकमुश्त पट्टा किराया - ₹ 1.16 करोड़[63]) उठायी (14 अक्टूबर 2016)। आवंटी ने अतिरिक्त भूमि के विरुद्ध ₹ 1.05 करोड़ की शेष धनराशि जमा (21 अक्टूबर 2016) की।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा ने संशोधित माँग में प्रीमियम के लागू 11 प्रतिशत के स्थान पर प्रीमियम के 10 प्रतिशत की दर से एकमुश्त पट्टा किराया की मांग की जिसके परिणामस्वरूप ₹ 17.39 लाख[64] की हानि हुई।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि आवंटी से ब्याज सहित शेष पट्टा किराए का भुगतान करने की मांग (नवंबर 2022) की गयी है।

---

[60] ₹ 14,750 प्रति वर्गमीटर, जो माँग की तिथि अर्थात 29 मई 2015 को प्रचलित आरक्षित मूल्य था, की दर से आगणित।

[61] अतिरिक्त भूमि के प्रीमियम के 11 प्रतिशत की दर से आगणित।

[62] ₹ 16,225 प्रति वर्गमीटर, जो माँग की तिथि अर्थात 14 अक्टूबर 2016 को प्रचलित आरक्षति मूल्य था, की दर से आगणित।

[63] अतिरिक्त भूमि के प्रीमियम के 10 प्रतिशत की दर से आगणित।

[64] अतिरिक्त भूमि का प्रीमियम जमा करने की नियत तिथि (13 नवम्बर 2016) से 30 सितम्बर 2022 तक 8.50 प्रतिशत वार्षिक की दर से आगणित ब्याज ₹ 5.80 लाख सहित।

तथ्य यह है कि यीडा ने गलत तरीके से पट्टा किराया कम वसूला था जिसे आवंटी से अभी भी वसूला जाना बाकी है।

• यीडा ने ओमनिस डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड को ₹ 5,450 प्रति वर्गमीटर की दर से 1,04,440 वर्गमीटर के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड (जीएच-01, सेक्टर 22ए) के लिए आरक्षण पत्र निर्गत (27 दिसम्बर 2010) किया था। चूँकि 22,094 वर्गमीटर का क्षेत्रफल न्यायालय के स्थगन से प्रभावित था, इसलिए यीडा ने मात्र 82,346 वर्गमीटर क्षेत्रफल के लिए आवंटन पत्र निर्गत (17 फरवरी 2011) किया और आवंटी को सूचित किया कि प्रभावित भूमि को न्यायालय के स्थगन आदेश से मुक्त होते ही आवंटित कर दिया जाएगा। 17 जुलाई 2012 को 82,346 वर्गमीटर क्षेत्रफल के लिए पट्टा-विलेख निष्पादित किया गया था। तत्पश्चात्, न्यायालय के स्थगन आदेश से प्रभावित क्षेत्रफल की उपलब्धता के उपरांत यीडा द्वारा संशोधित पट्टा योजना तैयार (मार्च 2013) की गयी थी। तथापि, यीडा अब तक (सितम्बर 2022) 22,094 वर्गमीटर की अतिरिक्त भूमि आवंटित करने में विफल रहा था। इस प्रकार, यीडा द्वारा निर्णय लेने की कमी के फलस्वरूप उपरोक्त भूमि आवंटित नहीं हो पाई थी।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि न्यायालय के स्थगन आदेश से प्रभावित क्षेत्रफल का पट्टा विलेख निष्पादित नहीं किया गया था। इसलिए, आवंटी की ओर से प्रीमियम, पट्टा किराया और अतिरिक्त प्रतिकर का भुगतान देय नहीं था। भविष्य में 22,094 वर्गमीटर के शेष क्षेत्रफल का आवंटन तत्कालीन प्रभावी दरों पर किया जाएगा।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यीडा ने अतिरिक्त क्षेत्रफल की उपलब्धता के पश्चात् मार्च 2013 में संशोधित पट्टा योजना तैयार कर ली थी, लेकिन वह अब तक (सितम्बर 2022) आवंटी को उक्त क्षेत्र आवंटित करने में विफल रहा था।

शून्य अवधि का लाभ देकर आवंटी को अनुचित लाभ

6.1.6.6 यीडा ने अपनी 46वीं बोर्ड बैठक (11 जनवरी 2013) में उन आवंटियों को शून्य अवधि प्रदान करने की नीति को अनुमोदित किया जिन्हें वास्तविक कब्जा नहीं सौंपा जा सका था अथवा विवाद, अतिक्रमण, न्यायिक वादों, आदि के कारण आवंटी विकास/निर्माण कार्य आरम्भ नहीं कर सके थे। तत्पश्चात्, यीडा ने 9 अप्रैल 2013 को शून्य अवधि नीति को लागू करने के लिए एक कार्यालय आदेश निर्गत किया। नीति अन्य बातों के साथ-साथ यह भी प्रावधानित करती थी कि शून्य अवधि के दौरान आवंटी द्वारा जमा की गयी सम्पूर्ण धनराशि को बकाया मूल धनराशि में समायोजित किया जाएगा।

यीडा ने अजनारा इण्डिया लिमिटेड को 85,391 वर्गमीटर क्षेत्रफल का एक ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड (संख्या जीएच-04, सेक्टर-22ए) आवंटित (9 जून 2011) किया था और 7 दिसम्बर 2011 को पट्टा विलेख के निष्पादन के पश्चात्

भूखण्ड का कब्जा आवंटी को सौंप दिया गया था। यीडा ने अतिरिक्त प्रतिकर के भुगतान के लिए किसानों के आंदोलन के कारण विकास कार्यों के निष्पादन में बाधा को देखते हुए आवंटी के लिए 7 दिसम्बर 2011 से 21 मार्च 2013 तक की अवधि को शून्य अवधि घोषित (सितम्बर 2013) किया। तदनुसार, यीडा ने शून्य अवधि के दौरान आवंटी द्वारा जमा की गई धनराशि को बकाया मूल धनराशि में समायोजित कर दिया।

यीडा ने अनियमित रूप से शून्य अवधि का लाभ देकर एक आवंटी को ₹ 4.35 करोड़ का अनुचित लाभ पहुँचाया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि 7 दिसम्बर 2011 को भूखण्ड का कब्जा लेने के पश्चात् से 8 फरवरी 2013 तक अर्थात् जब आवंटी ने शून्य अवधि के लाभ के लिए आवेदन किया था, उसने विकास/निर्माण कार्यों को निष्पादित करने में किसी भी बाधा के बारे में यीडा को कभी सूचित नहीं किया था। वास्तव में, आवंटी ने 22 फरवरी 2012 को विस्तृत ले-आउट योजना स्वीकृति के लिए प्रस्तुत किया था जिसे 22 जनवरी 2013 को यीडा द्वारा अनुमोदित किया गया था। अग्रेतर, भूखण्ड न्यायालय के स्थगन आदेशों से मुक्त था और भूखण्ड पर कोई न्यायिक बाधा नहीं थी। तथापि, यीडा ने आवंटी को शून्य अवधि का लाभ प्रदान किया जिससे आवंटी को ₹ 4.35 करोड़[65] का अनुचित लाभ पहुँचा।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि अतिरिक्त प्रतिकर के लिए किसानों द्वारा लगातार विरोध प्रदर्शन, साइट पर विकास और निर्माण कार्य को रोकने, कार्य में बाधा और पूर्ण भूखण्ड क्षेत्रफल पर कब्जा न देने के कारण, आवंटी को शून्य अवधि प्रदान की गयी थी। उसने अग्रेतर कहा कि देयों के भुगतान में लगातार चूक और आवंटी द्वारा निर्धारित समय के अन्दर परियोजना को पूर्ण न करने के कारण भूखण्ड को निरस्त (अप्रैल 2022) कर दिया गया था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि आवंटी ने न तो शून्य अवधि प्रदान करने के लिए नीति निर्गत (जनवरी 2013) करने से पूर्व भूखण्ड पर कार्य के निष्पादन में किसी भी बाधा के बारे में सूचित किया था और न ही भूखण्ड पर कार्य के निष्पादन में बाधा डालने वाले किसी भी स्थगन आदेशों से भूखण्ड प्रभावित था। तथापि, यीडा ने शून्य अवधि का लाभ प्रदान करके ₹ 4.35 करोड़ का अनुचित लाभ पहुँचाया जिसके लिए उत्तरदायित्व तय किया जाना चाहिए। अग्रेतर, भूखण्ड को निरस्त करने के पश्चात् शून्य अवधि की अनुमति देने से उत्पन्न अनुचित लाभ का प्रभाव समाप्त नही हुआ था क्योंकि यदि आवंटी को शून्य अवधि का लाभ नहीं दिया जाता, तो बकाया धनराशि पर ऐसी अवधि के लिए ब्याज प्रभारित किया जाता।

[65] शून्य अवधि की अनुमन्य अवधि के लिए बकाया धनराशि पर 12 प्रतिशत की लागू दर से ब्याज।

अधिक भूमि को अपने पास रखने की अनुमति देकर आवंटी को अनुचित लाभ

6.1.6.7 उत्तर प्रदेश सरकार (उ.प्र. सरकार) ने नोएडा, ग्रेटर नोएडा और यीडा में आवासीय परियोजनाओं के विकास और तेजी से पूर्ण होने को प्रोत्साहित करने के लिए एक प्रोजेक्ट सेटलमेंट पॉलिसी (पीएसपी) तैयार (15 दिसम्बर 2016) की। यह नीति अन्य बातों के साथ-साथ यह भी प्रावधानित करती थी कि आवंटी को आवंटित भूखण्ड के आंशिक क्षेत्रफल को समर्पित करने का विकल्प प्रदान करती थी जिससे वह शेष क्षेत्रफल पर परियोजना को पूर्ण कर सके। यदि कोई आवंटी, आवंटित भूखण्ड के आंशिक समर्पण का विकल्प चुनता है, तो आवंटी द्वारा प्रीमियम के रूप में पहले से ही जमा धनराशि का 15 प्रतिशत जब्त कर लिया जाना था और जमा प्रीमियम धनराशि के शेष 85 प्रतिशत के बराबर मूल्य की भूमि आवंटी द्वारा अपने पास रखी जानी थी। आवंटित भूमि का शेष भाग आवंटी द्वारा यीडा के पक्ष में समर्पित किया जाना था। अग्रेतर, योजना वाईईए-जीएच-02/2011 की योजना विवरणिका में निर्धारित नियम एवं शर्तें यह प्रावधानित करते थे कि आवंटी द्वारा किये गये भुगतान को पहले देय ब्याज, यदि कोई हो तो, के लिए समायोजित किया जाएगा और उसके पश्चात् शेष धनराशि को देय प्रीमियम और देय पट्टा किराया के लिए समायोजित किया जाएगा।

यीडा ने आईआईटीएल-निंबस द पाम विलेज को एक ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड (जीएच-03, सेक्टर-22ए) आवंटित (9 जून 2011) किया था और ₹ 55.63 करोड़[66] की लागत से 1,02,995.70 वर्गमीटर क्षेत्रफल के लिए पट्टा विलेख निष्पादित (5 जुलाई 2012) किया गया था। आवंटी ने इस तथ्य का उल्लेख करते हुए कि किसानों के आंदोलन के कारण विकास के लिए सम्पूर्ण परियोजना साइट उपलब्ध नहीं थी, यीडा से पीएसपी के अन्तर्गत आवंटित भूमि के आंशिक समर्पण के लिए अनुमोदन देने का अनुरोध (26 मई 2017) किया। तत्पश्चात्, यीडा ने आवंटी द्वारा प्रीमियम के रूप में जमा की गयी ₹ 35.04 करोड़ की धनराशि को देखते हुए ₹ 29.79 करोड़ मूल्य की भूमि (55,152 वर्गमीटर) को आवंटी द्वारा अपने पास रखने की अनुमति दी और ₹ 5.25 करोड़ की धनराशि जब्त कर ली जो कि उक्त धनराशि का 15 प्रतिशत है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा ने त्रुटिपूर्ण तरीके से आवंटी द्वारा प्रीमियम के मद में जमा की गयी धनराशि को ₹ 30.36 करोड़ के स्थान पर ₹ 35.04 करोड़ माना था। इसके कारण आवंटी को ₹ 25.81 करोड़ मूल्य की भूमि (47,777 वर्गमीटर), जो की पहले से जमा की गयी प्रीमियम की सही धनराशि के 85 प्रतिशत के बराबर था, के बजाय ₹ 29.79 करोड़ मूल्य की भूमि (55,152 वर्गमीटर) को अपने पास रखने की अनुमति मिली। इसके परिणामस्वरूप आवंटी को ₹ 3.98 करोड़ का अनुचित लाभ पहुँचाया गया था।

[66] ₹ 5,401 प्रति वर्गमीटर की दर से।

यीडा ने अपने उत्तर में लेखापरीक्षा प्रेक्षण को स्वीकार करते हुए कहा (नवम्बर 2022) कि आवंटी द्वारा अपने पास रखे गये 7,375 वर्गमीटर के अधिक क्षेत्रफल के लिए पट्टा किराया वसूल कर लिया गया है और इसे समर्पित करने की कार्रवाई की जा रही है।

आवंटन निरस्त होने पर निर्धारित धनराशि जब्त न करने के कारण आवंटी को अनुचित लाभ

6.1.6.8 यीडा ने प्रेसीडेंसी ग्रीनव्यू प्राइवेट लिमिटेड को एक ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड (जीएच-02, सेक्टर-22ए) आवंटित (26 सितम्बर 2014) किया था। पट्टा विलेख 92,237.73 वर्गमीटर (स्थगन आदेशों और अतिक्रमण से प्रभावित क्षेत्रफल[67] को छोड़कर) क्षेत्रफल के लिए निष्पादित किया गया था और भूखण्ड का कब्जा 31 मार्च 2015 को आवंटी को सौंप दिया गया था। तत्पश्चात्, आवंटी ने बार-बार इस आधार पर शून्य अवधि प्रदान करने का अनुरोध किया कि भूखण्ड का वास्तविक कब्जा उसे नहीं सौंपा गया था और किसानों द्वारा बाधाएं थीं। उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, यीडा ने भूखण्ड को निरस्त करने और आवंटी द्वारा जमा की गयी सम्पूर्ण धनराशि को चार प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से साधारण ब्याज, आवंटन पत्र निर्गत करने की तिथि से आगणित, के साथ वापस करने का निर्णय (30 मई 2019) लिया।

उपरोक्त के सम्बन्ध में लेखापरीक्षा ने निम्नलिखित देखा:

- यीडा को आवंटी द्वारा पट्टा विलेख के निष्पादन के पश्चात् भूखण्ड का कब्जा सौंपना आवश्यक था। तदनुसार, पट्टा विलेख के निष्पादन के पश्चात् 31 मार्च 2015 को यीडा द्वारा भूखण्ड का कब्जा आवंटी को सौंप दिया गया था।
- योजना विवरणिकाओं के नियम एवं शर्तों के अनुसार, आवंटी को 30 सितम्बर 2015 तक अनुमोदन के लिए विस्तृत ले-आउट योजना के साथ-साथ भवन योजना प्रस्तुत करना था। अग्रेतर, आवंटी को 29 फरवरी 2016 से पूर्व निर्माण आरम्भ करना था और 28 फरवरी 2018 तक प्रथम चरण के लिए अधिभोग/कार्यपूर्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करना था। तथापि, आवंटी ने 30 मई 2019 को भूखण्ड निरस्त होने तक विस्तृत ले-आउट योजना के साथ भवन योजना जमा भी नहीं किया था।
- आवंटी को प्रीमियम के 70 प्रतिशत का भुगतान 26 जून 2015 से प्रारम्भ होने वाली 12 छ:माही किश्तों में करना था। तथापि, आवंटी ने भूखण्ड निरस्त होने की तिथि तक मात्र प्रथम किश्त ही जमा की थी। इस प्रकार, आवंटी ने सात छ:माही किश्तों[68] के भुगतान में चूक की थी जिसके परिणामस्वरूप ₹ 108.44 करोड़ की बकाया धनराशि संचित हो गयी थी।

---

[67] 9,793.27 वर्गमीटर।

[68] बकाया किश्तें 26 दिसम्बर 2015 से 26 दिसम्बर 2018 तक की अवधि से सम्बन्धित थीं।

- यीडा ने आवंटी के किश्तों का पुनर्निर्धारण इस शर्त के साथ अनुमोदित (12 अप्रैल 2017) किया था कि सुविधा का लाभ उठाने के लिए 15 मई 2017 तक ₹ 4.10 करोड़ जमा कर दे। तथापि, आवंटी देय तिथि के अन्दर अपेक्षित धनराशि जमा करने में विफल रहा था।
- आवंटी ने माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय में यीडा के विरुद्ध एक वाद योजित किया था जिसमें शून्य अवधि और भूखण्ड का भौतिक कब्जा सौंपने की मांग की गयी थी। माननीय उच्च न्यायालय ने अपने आदेश दिनांक 30 मई 2017 के द्वारा आवंटी को तीन माह की अवधि के अन्दर दो किश्तों का भुगतान करने और योग्यता के आधार पर विधि सम्मत निर्णय हेतु सीईओ, यीडा को एक नया अभ्यावेदन देने का निर्देश दिया था। तथापि, आवंटी ने नियत तिथि के अन्दर अपेक्षित धनराशि जमा नहीं की थी। तदनुसार, उसके अभ्यावेदन को सीईओ, यीडा द्वारा अस्वीकार (जून 2018) कर दिया गया था।

भूखण्ड को निरस्त करने के बजाय ब्याज सहित जमा धनराशि की वापसी के कारण यीडा ने एक आवंटी को ₹ 37.80 करोड़ का अनुचित लाभ पहुँचाया।

योजना विवरणिकाओं के नियम एवं शर्तें यह प्रावधानित करते थे कि यदि अपरिहार्य परिस्थितियों के कारण भूखण्ड का कब्जा आवंटी/पट्टाधारक को नहीं सौंपा जाता है तो आवंटी/पट्टाधारक द्वारा जमा की गयी सम्पूर्ण धनराशि चार प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से साधारण ब्याज सहित वापस कर दी जायेगी। चूँकि भूखण्ड का कब्जा 31 मार्च 2015 को आवंटी को सौंप दिया गया था, इसलिए इस प्रकरण में उपरोक्त प्रावधान लागू नहीं होता था। इसके बजाय, आवंटी द्वारा योजना विवरणिका के नियम एवं शर्तों के उल्लंघन, जैसे कि ऊपर चर्चा की गयी है, को ध्यान में रखते हुए भूखण्ड को प्रीमियम की धनराशि के 20 प्रतिशत की जब्ती के साथ निरस्त कर दिया जाना चाहिए था। परंतु यीडा ने ब्याज सहित सम्पूर्ण धनराशि वापस कर दी थी।

इस प्रकार, यीडा ने भूखण्ड को निरस्त कर प्रीमियम की 20 प्रतिशत धनराशि जब्त करने के बजाय चार प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज सहित जमा धनराशि की वापसी करके आवंटी को ₹ 37.80 करोड़ का अनुचित लाभ पहुँचाया।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि आवंटी द्वारा जमा की गयी धनराशि को यीडा के बोर्ड के निर्णय के अनुसार ब्याज सहित वापस किया गया था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि भूखण्ड का कब्जा (स्थगन आदेशों और अतिक्रमण से प्रभावित क्षेत्रफल को छोड़कर) 31 मार्च 2015 को आवंटी को सौंप दिया गया था। इसलिए, आवंटी द्वारा योजना विवरणिका के नियम एवं शर्तों के बार-बार उल्लंघन को ध्यान में रखते हुए, आवंटी को जमा धनराशि वापस करने के बजाय योजना विवरणिका के क्लॉज 25 के अनुसार प्रीमियम की धनराशि का 20 प्रतिशत जब्त करने के साथ भूखण्ड को निरस्त कर दिया जाना चाहिए था।

आवंटी द्वारा एन्वॉयरन्मेंटल क्लियरेंस प्राप्त नहीं करना

6.1.6.9 पर्यावरण और वन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा निर्गत अधिसूचना दिनांक 14 सितम्बर 2006 (ईआईए अधिसूचना 2006) के प्रावधानों के अनुसार टाउनशिप और क्षेत्र विकास परियोजनाओं, जिनका क्षेत्रफल 5,00,000 वर्गमीटर या उससे अधिक होता है और या निर्मित क्षेत्रफल 1,50,000 वर्गमीटर या उससे अधिक होता है, को किसी भी निर्माण कार्य या भूमि की तैयारी आरम्भ करने से पूर्व स्टेट एन्वॉयरन्मेंट इम्पैक्ट एसेस्मेंट अथॉरिटी (एसईआईएए) से एन्वॉयरन्मेंटल क्लियरेंस (ईसी) प्राप्त करना आवश्यक होगा।

यीडा ने एसडीएस इन्फ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड को एक भूखण्ड (टीएस-01, सेक्टर-26ए) आवंटित (14 जून 2010) किया था और 5,03,997.01 वर्गमीटर क्षेत्रफल हेतु पट्टा विलेख निष्पादित (13 अगस्त 2010) किया गया था। तत्पश्चात, 19 अक्टूबर 2013 को यीडा द्वारा भूखण्ड की ले-आउट योजना स्वीकृत की गयी थी। ले-आउट योजना के स्वीकृति पत्र में निर्धारित नियम एवं शर्तें यह प्रावधानित करते थे कि ले-आउट योजना ईसी प्राप्त करने के पश्चात् ही मान्य होगी और यदि कोई निर्माण कार्य ईसी प्राप्त करने से पूर्व आरम्भ किया जाता है तो ले-आउट योजना की स्वीकृति निरस्त मानी जायेगी और यीडा के भवन उप-नियमों के प्रावधानों के अनुसार आवश्यक कार्रवाई की जाएगी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि एसईआईएए ने आवंटित भूखण्ड पर पट्टाधारक द्वारा प्रस्तावित परियोजना को आज तक (सितम्बर 2022)[69] ईसी प्रदान नहीं किया था। इस तथ्य के बावजूद कि एसईआईएए द्वारा ईसी प्रदान नहीं किया गया था, पट्टाधारक ने 14 सितम्बर 2006 की अधिसूचना के प्रावधानों तथा ले-आउट योजना की स्वीकृति के लिए निर्धारित नियम एवं शर्तों का उल्लंघन करते हुए भूखण्ड पर विकास कार्य निष्पादित किये और अंतिम उपयोगकर्ताओं को भूखण्ड भी आवंटित किये। तथापि, यीडा उपरोक्त उल्लंघन का संज्ञान लेने में विफल रहा था और इसलिए इस सम्बन्ध में यीडा द्वारा आज तक (सितम्बर 2022) कोई कार्रवाई आरम्भ नहीं की गयी थी।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि उसने 29 दिसम्बर 2017 को दो माह के लिए आवंटी को सशर्त अस्थाई अधिभोग प्रमाण-पत्र निर्गत किया था जिसे 6 मार्च 2018 को उसमे निहित शर्तों का पालन न करने के कारण निरस्त कर दिया गया था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यीडा ईआईए अधिसूचना 2006 के प्रावधानों और परियोजना के ले-आउट योजना को स्वीकृति देते समय अपने स्वयं के निर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित कराने में विफल रहा था।

---

[69] एसईआईएए वेबसाइट (फाइल संख्या 1092) पर उपलब्ध सूचना के अनुसार, एनआरआई टाउनशिप (आवंटित भूखण्ड पर आवंटी द्वारा प्रस्तावित परियोजना) की ईसी की वर्तमान स्थिति "स्थगित" थी।

उप-खनिजों की लागत वसूल न होना

6.1.6.10 आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों की योजना विवरणिकाओं में निर्धारित नियम एवं शर्तें अन्य बातों के साथ-साथ यह भी प्रावधानित करते थे कि भूखण्ड में या उसके नीचे सभी खानों, खनिजों, कोयले, वॉशिंग गोल्ड, खनिज तेल, खदानों के ऊपर यीडा का अधिकार था और इसे प्राप्त करने का पूर्ण अधिकार और शक्ति उसके पास थी। खान और खनिज (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1957 की धारा 3 (ई) के अन्तर्गत साधारण चिकनी मिट्टी और साधारण मृदा को उप-खनिजों के रूप में परिभाषित किया गया है। अतः आवंटियों द्वारा अपने भूखण्डों से उत्खनन की गयी किसी भी निस्तारण योग्य मिट्टी और बालू पर यीडा का अधिकार है।

तथापि, यीडा ने आवंटियों द्वारा उप-खनिजों (मिट्टी और बालू) के निस्तारण के अनुश्रवण के लिए कोई तंत्र तैयार नहीं किया था जिससे वह आवंटियों से ऐसे खनिजों के विक्रय से प्राप्त आय की वसूली कर सके।

लेखापरीक्षा ने देखा कि आवासीय टाउनशिप भूखण्डों के सात आवंटियों/ उप-पट्टाधारकों द्वारा (अप्रैल 2013 से सितम्बर 2016) ₹ 6.29 करोड़ **(परिशिष्ट-6.1.6)** और ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के एक आवंटी[70] द्वारा ₹ 40 लाख मूल्य के उप-खनिजों (मिट्टी और बालू) के उत्खनन की अनुमति जिला खनन कार्यालय, गौतमबुद्ध नगर से प्राप्त की थी। आवंटियों द्वारा उप-खनिजों के निस्तारण के अनुश्रवण के लिए किसी तंत्र के अभाव में यीडा ऐसे उप-खनिजों के विक्रय से प्राप्त आय की वसूली करने में विफल रहा था।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि खनन से सम्बन्धित सभी अधिकार जिला मजिस्ट्रेट (डीएम) के पास हैं। उसने अग्रेतर कहा कि डीएम से अनुरोध किया जाएगा कि वे उप-खनिजों के उत्खनन की अनुमति देने से पूर्व यीडा से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करें।

तथ्य यह है कि यीडा ने आवंटियों द्वारा मिट्टी/बालू के निस्तारण का अनुश्रवण करने और आवंटियों से ऐसे मिट्टी/बालू के विक्रय से प्राप्त आय की वसूली के लिए कोई तंत्र तैयार नहीं किया है।

आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन का परिणाम

6.1.7 यीडा का मुख्य उद्देश्य अपने अधिसूचित क्षेत्र पर एक शहरी टाउनशिप विकसित करना है जिसकी पूर्ति निर्धारित समय के अन्दर आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं को पूर्ण किये बिना नहीं हो सकती है।

यीडा ने 15 आवासीय टाउनशिप भूखण्ड (एक उप-विभाजित भूखण्ड सहित), जिनका क्षेत्रफल 64,47,828.77 वर्गमीटर था, आवंटित किये थे। चार आवंटियों ने 5,93,476.61 वर्गमीटर क्षेत्रफल को 11 उप-पट्टाधारकों को

[70] आईआईटीएल-निंबस द पाम विलेज।

उप-पट्टे पर दिया था। इसके अतिरिक्त, एक उप-पट्टाधारक ने 73,223.54 वर्गमीटर क्षेत्रफल को तीन उप-पट्टाधारकों को उप-पट्टे पर दिया था। इस प्रकार, उपरोक्त 15 आवंटनों के सापेक्ष कुल 29 आवंटी/उप-पट्टाधारक थे।

यीडा द्वारा 30 सितम्बर 2022 तक उक्त 29 भूखण्डों (उप-विभाजित और उप-पट्टे पर दिए गए भूखण्डों सहित) में से 14 भूखण्डों का आवंटन/ उप-पट्टा, जिनका क्षेत्रफल 24,23,989.10 वर्गमीटर (आवंटित क्षेत्रफल का 38 प्रतिशत) था, निरस्त कर दिया गया था, क्योंकि आवंटी/उप-पट्टाधारक देय धनराशि जमा करने और योजना विवरणिकाओं/पट्टा विलेख की शर्तों के अनुसार परियोजना को निष्पादित करने में विफल रहे थे। अग्रेतर, दो भूखण्डों जिनका क्षेत्रफल 7,37,424.77 वर्गमीटर (आवंटित क्षेत्रफल का 11 प्रतिशत) था, को आवंटियों द्वारा समर्पित कर दिया गया था। इस प्रकार, आवंटित/उप-पट्टे पर दिए गए भूखण्डों पर परियोजनाओं के निष्पादन के बिना ही 64,47,828.77 वर्गमीटर आवंटित क्षेत्रफल में से 31,61,413.87 वर्गमीटर (आवंटित क्षेत्र का 49 प्रतिशत) क्षेत्रफल या तो यीडा द्वारा निरस्त कर दिया गया था या फिर आवंटीयों द्वारा समर्पित कर दिया गया था।

अग्रेतर, शेष 13 भूखण्डों पर भी परियोजनायें विलम्बित थीं और 30 सितम्बर 2022 को विकास कार्यों को पूर्ण करने में 34 से 61 माह का विलम्ब और प्रथम चरण में निर्धारित 15 प्रतिशत एफएआर के निर्माण को पूर्ण करने में 58 से 69 माह का विलम्ब था। यहाँ यह उल्लेखनीय है कि 30 सितम्बर 2022 को मात्र चार आवंटियों/ उप-पट्टाधारकों ने यीडा से आंशिक कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किये थे। इसके अतिरिक्त, 30 सितम्बर 2022 को 12 आवंटियों/उप-पट्टाधारकों के विरुद्ध ₹ 4,185.56 करोड़ की धनराशि, दो से 127 माह की अवधि के लिए अतिदेय थी।

इसी प्रकार से, यीडा ने तीन योजनाओं के अन्तर्गत पाँच ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड, जिनका क्षेत्रफल 4,95,722 वर्गमीटर था, आवंटित किये थे। यीडा द्वारा 30 सितम्बर 2022 तक उक्त पाँच भूखण्डों में से तीन भूखण्डों, जिनका क्षेत्रफल 3,15,791 वर्गमीटर (आवंटित क्षेत्रफल का 64 प्रतिशत) था, का आवंटन आवंटियों द्वारा देय धनराशि जमा करने में विफल रहने, योजना विवरणिकाओं/पट्टा विलेख की शर्तों के अनुसार परियोजना का निष्पादन न करने और आवंटित भूमि पर बाधाएं होने जैसे कारणों से निरस्त कर दिया गया था। अग्रेतर, प्रोजेक्ट सेटलमेंट पॉलिसी के प्रावधानों के अन्तर्गत एक भूखण्ड को आवंटी द्वारा आंशिक रूप से समर्पित (आवंटित क्षेत्रफल का 9 प्रतिशत) कर दिया गया था। इस प्रकार, आवंटित भूखण्डों पर परियोजनाओं के निष्पादन के बिना ही 4,95,722 वर्गमीटर आवंटित क्षेत्रफल में से 3,63,634.70 वर्गमीटर (आवंटित क्षेत्र का 73 प्रतिशत) क्षेत्रफल या तो यीडा द्वारा निरस्त कर दिया गया था या फिर आवंटियों द्वारा समर्पित कर दिया गया था।

अग्रेतर, शेष दो भूखण्डों (आंशिक रूप से समर्पित भूखण्ड सहित) पर भी परियोजनायें विलम्बित थीं और 30 सितम्बर 2022 को विकास कार्यों को पूर्ण करने में 38 माह का विलम्ब और प्रथम चरण के निर्माण को पूर्ण करने में 38 से 62 माह का विलम्ब था। इसके अतिरिक्त, 30 सितम्बर 2022 को एक आवंटी के विरुद्ध ₹ 40.45 करोड़ की धनराशि पाँच माह के लिए अतिदेय थी।

परियोजनाओं का समय पर निष्पादन और अंतिम उपयोगकर्ताओं को आवासीय इकाईयों के उप-पट्टा के साथ-साथ देय धनराशि का समय पर भुगतान आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों को आवंटित करने का मूल तत्व था। इस प्रकार, यदि आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों को आवंटित करने की उपलब्धि का मूल्यांकन उपरोक्त मानदण्डों के आधार पर किया जाता है, तो यह देखा जाएगा कि आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन की कार्रवाई एक बड़ी विफलता थी क्योंकि यह अंतिम उपयोगकर्ताओं को समय पर आवास प्रदान करने और यीडा के देयों का समय पर भुगतान करने के अपने दोनों उद्देश्यों को प्राप्त करने में विफल रहा था।

यीडा/उ.प्र. सरकार द्वारा लेखापरीक्षा प्रेक्षण के सम्बन्ध में कोई उत्तर नहीं दिया गया था।

निष्कर्ष

योजना विवरणिकाओं के प्रावधान त्रुटिपूर्ण थे जिससे यीडा और अंतिम उपयोगकर्ताओं को क्षति हुई। निर्धारित अर्हता मानदण्ड अपर्याप्त थे और भूखण्ड के मूल्य के अनुरूप नहीं थे जिससे सक्षम आवेदकों के चयन से समझौता हुआ। यीडा ने तकनीकी रूप से अयोग्य आवेदकों को भूखण्ड आवंटित करके विकासकर्ताओं को अनुचित लाभ पहुँचाया। कंसोर्टियम से सम्बन्धित कमजोर प्रावधान परियोजनाओं के समय पर निष्पादन के प्रति कंसोर्टियम के सदस्यों की गंभीर प्रतिबद्धता को प्रेरित करने में विफल रहे थे। कंसोर्टियम सदस्यों को परियोजना के पूर्ण होने से पूर्व कंसोर्टियम छोड़ने की अनुमति दी गयी थी। भूखण्ड के उप-विभाजन और उप-पट्टा ने अयोग्य संस्थाओं को पक्ष-द्वार से भूखण्डों का आवंटन प्राप्त करने की सुविधा प्रदान की थी।

यीडा और अंतिम उपयोगकर्ताओं के हितों की रक्षा के लिए महत्वपूर्ण शर्तें जैसे कि एस्क्रो खाता खोलने, परफॉरमेंस बैंक गारंटी जमा करने, विस्तृत ले-आउट योजना जमा करने और विकास एवं निर्माण कार्यों को पूर्ण करने के लिए निर्धारित समय-सीमा का पालन न करने के लिए शास्ति का प्रावधान योजना विवरणिकाओं में नहीं किया गया था। आवंटियों/उप-पट्टाधारकों द्वारा देय धनराशियों का निपटान किये बिना बंधक की सशर्त अनुमतियाँ निर्गत की गयी थीं।

आवंटन पत्र और चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब और अतिरिक्त भूमि के लिए प्रीमियम और पट्टा किराया की कम वसूली के भी दृष्टान्त थे। अनुचित शून्य अवधि प्रदान करके और भूखण्ड निरस्त करने पर निर्धारित धनराशि जब्त करने के स्थान पर जमा की गयी धनराशि को ब्याज सहित वापस करके आवंटियों को अनुचित लाभ दिया गया। इसके अतिरिक्त, उप-खनिजों की लागत की वसूली के लिए तंत्र स्थापित नहीं किया गया था।

सभी परियोजनायें तीन से पाँच वर्ष तक विलम्बित थीं और 13 आवंटियों/उप-पट्टाधारकों के विरुद्ध ₹ 4,226.01 करोड़ का अतिदेय था। इस प्रकार, आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों को आवंटित करने का उद्देश्य अधूरा रह गया था।

यह संस्तुति की जाती है कि लेखापरीक्षा द्वारा उद्धृत दृष्टान्तों और इसी तरह के प्रकरणों में अनुचित लाभ का संकेत देने वाले प्रकरणों की सतर्कता के दृष्टिकोण से जाँच की जाए। शिथिलतापूर्वक तैयार की गयी विवरणिका की शर्तों और बाद की विवरणिकाओं में नियंत्रणों को शिथिल करने से शक्तियों के दुरूपयोग के अत्यधिक अवसर पैदा हो गये जिससे परियोजनाओं को पूर्ण करना प्रभावित हुआ था।

अध्याय-VI (2)

औद्योगिक, संस्थागत, मिश्रित भू-उपयोग और अन्य परिसम्पत्तियों का आवंटन

अध्याय-VI

परिसम्पत्तियों का आवंटन

VI (2) औद्योगिक, संस्थागत, मिश्रित भू-उपयोग और अन्य परिसम्पत्तियों का आवंटन

यीडा ने औद्योगिक, संस्थागत, मिश्रित भू-उपयोग, वाणिज्यिक और आवासीय श्रेणियों के अन्तर्गत वर्ष 2008-09 और 2020-21 के मध्य 3,04,23,185.68 वर्गमीटर क्षेत्रफल के 30,675 भूखण्डों का आवंटन किया, जिनमें से 1,16,20,021.00 वर्गमीटर क्षेत्रफल के 1,666 भूखण्डों (पाँच प्रतिशत) को निरस्त या समर्पित कर दिया गया था।

शेष 1,88,03,164.68 वर्गमीटर क्षेत्रफल के 29,009 भूखण्डों में से 1,24,86,474 वर्गमीटर क्षेत्रफल के 23,832 भूखण्डों (82 प्रतिशत) के सम्बन्ध में पट्टा विलेख निष्पादित नहीं किये गये थे। इसके अतिरिक्त, आवंटित भूखण्डों पर कोई भी इकाइयाँ/परियोजनायें अप्रैल 2022 तक पूर्ण नहीं हुई थी जिससे आवंटन का उद्देश्य विफल रहा था।

योजना विवरणिकाओं में अनेक कमियाँ और चूक पायी गयी थीं जिससे परियोजनाओं के निष्पादन और यीडा के हितों पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा। योजना विवरणिकाओं के नियमों एवं शर्तों का अनुपालन भी त्रुटिपूर्ण था। इसके अतिरिक्त, परिसम्पत्तियों के आवंटन और आवंटन पश्चात् अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए प्रणालियों और प्रक्रियाओं में भी कमियाँ पायीं गयीं।

प्रस्तावना

6.2.1 यीडा का मुख्य उद्देश्य अनुमोदित महायोजना के अनुसार अपने अधिकार क्षेत्र में पड़ने वाले औद्योगिक विकास क्षेत्र का विकास करना है और उपरोक्त उद्देश्य को प्राप्त करने के लिए, यीडा, आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, संस्थागत और मिश्रित भू-उपयोग क्षेत्रों का विकास करता है।

आवासीय क्षेत्रों के विकास के लिए, यीडा या तो प्रतिस्पर्धी निविदा के आधार पर बिल्डरों को भूखण्ड आवंटित करता है जो आगे भूखण्डों/फ्लैटों/व्यक्तिगत आवासों का विकास करते हैं और उन्हें अंतिम उपयोगकर्ताओं को बेचते हैं या फिर लॉटरी ड्रॉ के माध्यम से अंतिम उपयोगकर्ताओं को सीधे भूखण्डों/फ्लैटों का आवंटन करता है।

विशेष विकास क्षेत्रों (एसडीजेड)[1] और गैर-आवासीय क्षेत्रों जैसे वाणिज्यिक, औद्योगिक, संस्थागत और मिश्रित भू-उपयोग के विकास के लिए, यीडा

---

[1] यीडा के क्षेत्र के विकास के लिए उ.प्र. सरकार द्वारा बनायी गयी नीति (दिसम्बर 2007) के अनुसार 1,000 हेक्टेयर के बराबर या उससे अधिक भूमि के विकास को विशेष विकास क्षेत्र (एसडीजेड) कहा गया था। एसडीजेड के आवंटियों को आवंटित क्षेत्र का उपयोग कम से कम एक मुख्य गतिविधि (औद्योगिक, सूचना प्रौद्योगिकी, जैव प्रौद्योगिकी, संस्थागत, खेल, रिक्रिएशनल या सेवा उद्योग) के साथ-साथ अन्य अनुमन्य गतिविधियों (वाणिज्यिक, संस्थागत और सुविधाओं, सड़कों और खुले स्थानों तथा आवासीय) के लिए करना आवश्यक था।

आवेदकों को विभिन्न आधारों पर भूखण्ड आवंटित करता है जैसा कि नीचे **तालिका 6.2.1** में वर्णित है:

तालिका 6.2.1: विभिन्न प्रकार की परिसम्पत्तियों के आवंटन के आधार का विवरण

परिसम्पत्ति का प्रकार	आवंटन का आधार
विशेष विकास क्षेत्र	पूर्व निर्धारित अर्हता मानदण्ड और पिछले अनुभव, ट्रैक रिकॉर्ड, वित्तीय व्यवस्था, तकनीकी और गैर-तकनीकी संसाधनों की उपलब्धता और प्रारंभिक परियोजना प्रतिवेदन का मूल्यांकन
25 से 250 एकड़ भूखण्ड योजना[2]	साक्षात्कार
संस्थागत	साक्षात्कार
औद्योगिक - 2000/4000 वर्गमीटर तक	लॉटरी ड्रॉ
औद्योगिक - 2100/4000 वर्गमीटर के ऊपर	प्रारंभ में साक्षात्कार के आधार पर और उसके उपरांत पूर्व निर्धारित मानदण्डों और परियोजना प्रस्तुति के आधार पर
मिश्रित भू-उपयोग	प्रारंभ में साक्षात्कार के आधार पर और उसके उपरांत पूर्व निर्धारित मानदण्डों और परियोजना प्रस्तुति के आधार पर
वाणिज्यिक	प्रतिस्पर्धात्मक निविदा

स्रोतः यीडा द्वारा आरम्भ की गयी योजनाओं की विवरणिकाएँ

बिल्डरों (आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड) को भूखण्डों के आवंटन पर लेखापरीक्षा प्रेक्षणों पर **उप-अध्याय VI (1)** में पहले ही चर्चा की जा चुकी है। यह उप-अध्याय औद्योगिक, संस्थागत, मिश्रित भू-उपयोग और परिसम्पत्तियों की अन्य श्रेणियों के आवंटन पर लेखापरीक्षा प्रेक्षणों से सम्बन्धित है।

आवंटनों की स्थिति

6.2.2 यीडा ने वर्ष 2008-09 [3] से 2020-21 की अवधि के दौरान 3,08,28,844.68 वर्गमीटर क्षेत्रफल और ₹ 12,831.93 करोड़ मूल्य की 39,397 परिसम्पत्तियों[4] का आवंटन किया था। वर्ष 2008-09 से 2020-21 की अवधि के दौरान परिसम्पत्तियों की विभिन्न श्रेणियों का वर्ष-वार आवंटन नीचे **चार्ट 6.2.1** में दर्शाया गया हैः

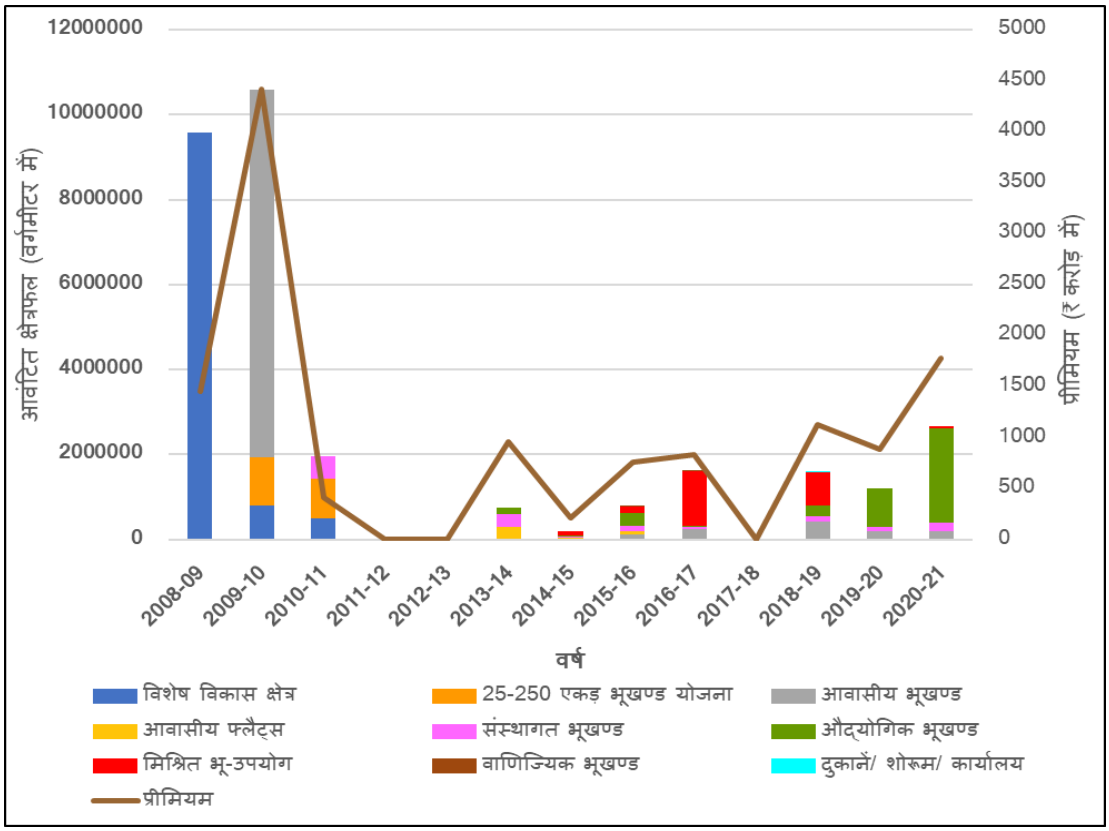
---

[2] छोटे आकार के भूखण्डों की माँग को पूरा करने के लिए यीडा ने (जुलाई 2009) 25 से 250 एकड़ के मध्य आकार के भूखण्डों के आवंटन के लिए एक योजना (25-250 एकड़ भूखण्ड योजना) शुरू की थी। 25-250 एकड़ भूखण्ड योजना के आवंटियों को आवंटित क्षेत्र का उपयोग एक मुख्य गतिविधि (औद्योगिक, सूचना प्रौद्योगिकी, जैव प्रौद्योगिकी, संस्थागत, खेल, रिक्रिएशनल या सेवा उद्योग) के साथ-साथ अन्य अनुमन्य गतिविधियों (वाणिज्यिक, संस्थागत और सुविधाओं, सड़कों और खुले स्थानों तथा आवासीय) के लिए करना आवश्यक था।

[3] वर्ष 2008-09 से पूर्व यीडा द्वारा कोई आवंटन नहीं किया गया था।

[4] फ्लैट और दुकानें/शोरूम/कार्यालयों आदि, निर्मित परिसंपत्तियों को शामिल करते हुए लेकिन आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों को छोड़कर, जो विकासकर्ताओं को उप-अध्याय VI (1) के तहत आवंटित किए गए थे।

चार्ट 6.2.1: विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत किये गये वर्ष-वार आवंटन



स्रोतः यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

उपरोक्त चार्ट से यह देखा जा सकता है कि यीडा द्वारा प्रारंभिक दो वर्षों अर्थात् वर्ष 2008-09 और 2009-10 के दौरान 2,01,68,208.00 वर्गमीटर (कुल आवंटित क्षेत्रफल का 65 प्रतिशत) का अधिकतम क्षेत्रफल आवंटित किया गया था। तीन वर्षों अर्थात् 2011-12, 2012-13 और 2017-18 के दौरान कोई आवंटन नहीं किया गया था।

वर्ष 2008-09 से 2020-21 की अवधि के दौरान यीडा द्वारा किये गये 39,397 आवंटनों में से 1,18,11,963.13 वर्गमीटर (कुल आवंटित क्षेत्र का 38 प्रतिशत) और ₹ 2,803.25 करोड़ मूल्य के 4,548 आवंटन, अप्रैल 2022 तक निरस्त/समर्पित कर दिए गये थे। अप्रैल 2022 को शेष 34,849 आवंटियों में से 9,339 आवंटियों के विरुद्ध ₹ 1,710.09 करोड़ की धनराशि अतिदेय थी। विवरण नीचे **तालिका 6.2.2** में दिया गया हैः

तालिका 6.2.2: किये गये आवंटनों और आवंटियों के विरुद्ध अतिदेय धनराशि का विवरण

परिसम्पत्ति की श्रेणी	आवंटित परिसम्पत्तियों की संख्या	निरस्त/समर्पित की गयी परिसम्पत्तियों की संख्या	शेष परिसम्पत्तियों की संख्या	परिसम्पत्तियों की संख्या जिनके विरुद्ध धनराशि अतिदेय थी	अतिदेय धनराशि (₹ करोड़ में)
भूखण्ड:					
विशेष विकास क्षेत्र	1	1 (100 प्रतिशत)	0	0	0
25-250 एकड़ भूखण्ड योजना	14	1 (7 प्रतिशत)	13	4 (31 प्रतिशत)	172.54

परिसम्पत्ति की श्रेणी	आवंटित परिसम्पत्तियों की संख्या	निरस्त/समर्पित की गयी परिसम्पत्तियों की संख्या	शेष परिसम्पत्तियों की संख्या	परिसम्पत्तियों की संख्या जिनके विरुद्ध धनराशि अतिदेय थी	अतिदेय धनराशि (₹ करोड़ में)
संस्थागत भूखण्ड	134	2 (1 प्रतिशत)	132	80 (61 प्रतिशत)	388.22
औद्योगिक भूखण्ड	2,428	46 (2 प्रतिशत)	2,382	1,449 (61 प्रतिशत)	318.58
मिश्रित भू-उपयोग भूखण्ड	9	0	9	6 (67 प्रतिशत)	255.55
आवासीय भूखण्ड	28,073	1,603 (6 प्रतिशत)	26,470	5,139 (19 प्रतिशत)	450.87
वाणिज्यिक भूखण्ड	16	13 (81 प्रतिशत)	3	2 (67 प्रतिशत)	0.05
योग	**30,675**	**1,666 (5 प्रतिशत)**	**29,009**	**6,680 (23 प्रतिशत)**	**1,585.81**
निर्मित परिसम्पत्तियाँ:					
आवासीय फ्लैट	8,709	2,882 (33 प्रतिशत)	5,827	2,656 (46 प्रतिशत)	124.23
दुकानें/शोरूम/ कार्यालय	13	0	13	3 (23 प्रतिशत)	0.05
योग	**8,722**	**2,882 (33 प्रतिशत)**	**5,840**	**2,659 (46 प्रतिशत)**	**124.28**
कुल योग	**39,397**	**4,548 (12 प्रतिशत)**	**34,849**	**9,339 (27 प्रतिशत)**	**1,710.09**

स्रोतः यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

लेखापरीक्षा आच्छादन

6.2.3 लेखापरीक्षा अवधि के दौरान यीडा द्वारा आवंटित 39,397 परिसम्पत्तियों में से 287 (एक प्रतिशत) परिसम्पत्तियों को स्ट्रैटिफाइड रैंडम सैम्पलिंग के आधार पर लेखापरीक्षा द्वारा विस्तृत परीक्षण के लिए चुना गया था। विवरण नीचे **तालिका 6.2.3** में दिए गए हैः

तालिका 6.2.3: विस्तृत परीक्षण के लिए चयनित परिसम्पत्तियों का विवरण

परिसम्पत्ति की श्रेणी	आवंटित परिसम्पत्तियों की संख्या	विस्तृत परीक्षण के लिए चयनित परिसम्पत्तियों की संख्या	विस्तृत परीक्षण के लिए चयनित परिसम्पत्तियों का प्रतिशत
भूखण्ड:			
विशेष विकास क्षेत्र	1	1	100.00
25-250 एकड़ भूखण्ड योजना	14	9	64.29
संस्थागत भूखण्ड	134	28	20.90
औद्योगिक भूखण्ड	2,428	64	2.64
मिश्रित भू-उपयोग भूखण्ड	9	6	66.67
आवासीय भूखण्ड	28,073	100	0.36
वाणिज्यिक भूखण्ड	16	16	100.00
योग	**30,675**	**224**	**0.73**

परिसम्पत्ति की श्रेणी	आवंटित परिसम्पत्तियों की संख्या	विस्तृत परीक्षण के लिए चयनित परिसम्पत्तियों की संख्या	विस्तृत परीक्षण के लिए चयनित परिसम्पत्तियों का प्रतिशत
निर्मित परिसम्पत्तियाँ:			
आवासीय फ्लैट	8,709	50	0.57
दुकानें/शोरूम/कार्यालय	13	13	100.00
योग	**8,722**	**63**	**0.72**
कुल योग	**39,397**	**287**	**0.73**

स्रोतः यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

लेखापरीक्षा ने अक्टूबर 2021 से अप्रैल 2022 के मध्य सम्पादित की गयी लेखापरीक्षा के दौरान उपरोक्त परिसम्पत्तियों की आवंटन पत्रावलियों की जाँच की।

लेखापरीक्षा परिणाम

6.2.4 जिन लेखापरीक्षा परिणामों पर आगामी प्रस्तरों में चर्चा की गई है उन्हें निम्नानुसार वर्गीकृत किया गया हैः

- योजना विवरणिकाओं से सम्बन्धित कमियाँ और विवरणिकाओं में उल्लिखित शर्तों का अनुपालन नहीं किया जाना ***(प्रस्तर 6.2.5 से 6.2.5.11)***;
- प्रणालियों और प्रक्रियाओं में कमियाँ ***(प्रस्तर 6.2.6 से 6.2.6.7)***; और
- आवंटनों का परिणाम ***(प्रस्तर 6.2.7)***।

योजना विवरणिकाओं से सम्बन्धित कमियाँ और विवरणिकाओं में उल्लिखित शर्तों का अनुपालन नहीं किया जाना

6.2.5 लेखापरीक्षा में योजना विवरणिकाओं में सम्मिलित नियम एवं शर्तों में कमियाँ पायी गयीं जिससे परियोजनाओं के निष्पादन और यीडा के हितों पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा। इसके अतिरिक्त, ऐसे दृष्टांत भी थे जहाँ योजना विवरणिकाओं में उल्लिखित नियमों एवं शर्तों का अनुपालन नहीं किया गया था। इन कमियों पर आगामी प्रस्तरों में चर्चा की गयी है।

न्यूनतम तकनीकी और वित्तीय अर्हता मानदण्ड निर्धारित न करना

6.2.5.1 समान प्रकृति और आकार की परियोजना(ओं) के निष्पादन में अपेक्षित अनुभव, न्यूनतम नेट वर्थ, न्यूनतम साल्वेंसी और समान प्रकृति की गतिविधियों से न्यूनतम टर्नओवर के रूप में तकनीकी और वित्तीय अर्हता मानदण्ड मात्र उन आवेदकों को चुनने के लिए एक वस्तुनिष्ठ और कुशल मानदण्ड के रूप में कार्य करता है जो परियोजना का निष्पादन करने और समय पर यीडा के देयों का भुगतान करने में सक्षम हैं।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा ने वर्ष 2009-10 से 2020-21 की अवधि के दौरान 2,571 संस्थागत, औद्योगिक और मिश्रित भू-उपयोग भूखण्ड और

यीडा ने संस्थागत, औद्योगिक और मिश्रित भू-उपयोग श्रेणियों के अन्तर्गत भूखण्डों के आवंटन के लिए कोई तकनीकी और वित्तीय अर्हता मानदण्ड निर्धारित नहीं किये थे।

14 भूखण्ड 25-250 एकड़ भूखण्ड योजना के अन्तर्गत आवंटित किए थे जिनका कुल क्षेत्रफल 97,31,182.68 वर्गमीटर और मूल्य ₹ 4,007.21 करोड़ था। तथापि, यीडा ने उपरोक्त श्रेणियों के अन्तर्गत भूखण्डों के आवंटन हेतु पात्र होने के लिए आवेदकों द्वारा पूर्ण की जाने वाले किसी भी तकनीकी और वित्तीय अर्हता मानदण्ड को निर्धारित नहीं किया था। इस प्रकार, उपरोक्त प्रकरणों में यीडा द्वारा अपनायी गयी आवंटन प्रक्रिया त्रुटिपूर्ण थी क्योंकि वह यीडा को केवल उन आवेदकों, जो तकनीकी और वित्तीय रूप से परियोजना का निष्पादन करने और समय पर यीडा के देयों का भुगतान करने में सक्षम थे, को चुनने में सक्षम नहीं बनाती थी।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि 4,000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के औद्योगिक भूखण्डों का आवंटन वस्तुनिष्ठ मानदण्डों के आधार पर किया गया था, जिसमें नेट वर्थ, साल्वेंसी/तरलता, टर्नओवर, परियोजना व्यवहार्यता, आदि जैसे तत्व सम्मिलित थे, जिसके आधार पर आवेदकों की अर्हता निर्धारित की गयी थी। उसने आगे कहा कि 25-250 एकड़ भूखण्ड योजना के अन्तर्गत भूखण्डों का आवंटन निर्धारित दस्तावेजों की जाँच और आवेदकों द्वारा परियोजना प्रस्तुति के उपरांत किया गया था।

उत्तर लेखापरीक्षा के प्रश्न कि 25-250 एकड़ भूखण्ड योजना और संस्थागत भूखण्डों के अन्तर्गत भूखण्डों के आवंटन के लिए न्यूनतम अर्हता क्यों निर्धारित नहीं की गयी थी को सम्बोधित नहीं करता है।

साक्षात्कार के आधार पर भूखण्डों का स्वैच्छिक आवंटन

6.2.5.2 संस्थागत, औद्योगिक (2,100 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के लिए औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के लिए दिसम्बर 2013 में शुरू की गयी एक योजना)[5] और मिश्रित भू-उपयोग (2014-16 की अवधि के दौरान शुरू की गयी चार योजनाएं)[6] भूखण्डों के आवंटन तथा 25-250 एकड़ भूखण्ड योजना के अन्तर्गत भूखण्डों के आवंटन के लिए योजना विवरणिकाओं में उल्लिखित नियम एवं शर्तें अन्य बातों के साथ-साथ यह भी प्रावधानित करते थे कि आवेदक अपने आवेदन के साथ परियोजना प्रतिवेदन प्रस्तुत करेगा जिसमें परियोजना की प्रमुख गतिविधि और समय सारणी का विवरण होना चाहिए

---

[5] यीडा द्वारा (जून 2013 से जून 2016) लॉटरी ड्रा के आधार पर 2,000 वर्गमीटर तक के औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के लिए तीन योजनाएँ और साक्षात्कार के आधार पर 2,100 वर्गमीटर से अधिक के औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के लिए एक योजना (दिसम्बर 2013) आरम्भ की गयी थी। मार्च 2018 के पश्चात् की योजनाओं में, यीडा ने 4,000 वर्गमीटर तक के औद्योगिक भूखण्डों का आवंटन लॉटरी ड्रा के आधार पर और 4,000 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्डों का आवंटन पूर्व-निर्धारित मानदण्डों और परियोजना प्रस्तुति के आधार पर किया।

[6] मिश्रित भू-उपयोग भूखण्डों के आवंटन के लिए यीडा द्वारा आरम्भ की गयी चार योजनाओं (2014-2016) में भूखण्डों का आवंटन साक्षात्कार के आधार पर किया गया था। बाद में आरम्भ की गयी दो योजनाओं (2018-2019) में भूखण्डों को पूर्व-निर्धारित मानदण्डों और परियोजना प्रस्तुति के आधार पर आवंटित किया गया था।

था। आवेदन और आवश्यक दस्तावेजों की जाँच एक स्क्रीनिंग समिति द्वारा की जाएगी और जिन आवेदकों का आवेदन पूर्ण जानकारी के साथ प्रस्तुत किया गया है उन्हें परियोजना की व्यवहार्यता की जाँच हेतु साक्षात्कार के लिए उपस्थित होना होगा। भूखण्ड का आवंटन आवेदक के साक्षात्कार के उपरांत आवंटन/स्क्रीनिंग समिति की संस्तुति के अधीन था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा ने उपरोक्त योजनाओं के अन्तर्गत 135 संस्थागत, औद्योगिक और मिश्रित भू- उपयोग भूखण्डों और 25-250 एकड़ भूखण्ड योजना के अन्तर्गत 14 भूखण्डों का आवंटन (नवम्बर 2009 से फरवरी 2021 तक) साक्षात्कार के आधार पर किया जिनका कुल क्षेत्रफल 47,10,602.68 वर्गमीटर और मूल्य ₹ 1,432.36 करोड़ था। लेखापरीक्षा ने पाया कि परियोजनाओं का मूल्यांकन पूर्व-निर्धारित अर्हता के आधार पर करने के बजाय आवेदकों द्वारा प्रस्तुत परियोजना प्रतिवेदनों के आधार पर किया गया था।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि एक औद्योगिक योजना और तीन मिश्रित भू-उपयोग योजनाओं के अन्तर्गत भूखण्डों का आवंटन साक्षात्कार के आधार पर किया गया था क्योंकि उस समय वस्तुनिष्ठ मानदण्ड के मानकों का निर्धारण नहीं किया गया था। संस्थागत भूखण्डों के सम्बन्ध में, यीडा ने कहा कि आवेदकों द्वारा निर्धारित दस्तावेजों और परियोजना प्रस्तुति की जाँच के उपरांत ही आवंटन किये गये थे।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि उपरोक्त योजनाओं के अन्तर्गत भूखण्डों का आवंटन बिना किसी पूर्व-निर्धारित मानदण्डों के साक्षात्कार के आधार पर किया गया था। इसके अतिरिक्त, उसने आवंटन समिति को विवेकाधिकार के उपयोग की शक्तियां प्रदान की थी।

संस्तुति संख्या 24

यीडा को आवंटित की जाने वाली परिसम्पत्ति के आकार और मूल्य के अनुरूप वस्तुनिष्ठ अर्हता मानदण्ड निर्धारित करते हुए परिसम्पत्तियों की विभिन्न श्रेणियों के आवंटन के लिए मॉडल विवरणिका/योजना नियम एवं शर्तें तैयार करने चाहिए।

25-250 एकड़ भूखण्ड योजना की योजना विवरणिका (जुलाई 2009) में कमियाँ

6.2.5.3 25-250 एकड़ भूखण्ड योजना की योजना विवरणिका में निर्धारित नियम एवं शर्तें अन्य बातों के साथ-साथ आवंटियों/पट्टाधारकों से विभिन्न कार्यकलापों यथा पट्टा विलेख का निष्पादन, विस्तृत ड्राइंग/मानचित्र प्रस्तुत करने और विकास एवं निर्माण कार्यों को पूर्ण करने की अपेक्षा करते थे।

लेखापरीक्षा ने आवंटियों/पट्टाधारकों द्वारा पूर्ण की जाने वाली अपेक्षित गतिविधियों से सम्बन्धित प्रावधानों में निम्नलिखित कमियाँ देखीं:

• **पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए समय सीमा और विलम्ब के लिए शास्ति निर्धारित न करना:** योजना विवरणिकाओं में निर्धारित नियम एवं शर्तें अन्य बातों के साथ-साथ यह भी प्रावधानित करते थे कि भूखण्ड के प्रीमियम और वाह्य विकास शुल्क के अतिरिक्त, पट्टा किराया प्रति वर्ष प्रीमियम के 2.5 प्रतिशत की दर से पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से लिया जाएगा और यह हर वर्ष अग्रिम रूप से देय होगा। चूँकि पट्टा किराया, पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से लिया जाना था और पट्टा विलेख के निष्पादन में किसी भी विलम्ब से यीडा को हानि होगी, इसलिए यह आवश्यक था कि पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए समय-सीमा निर्धारित करने और विलम्ब की दशा में शास्ति आरोपित करने के लिए योजना विवरणिका में उपयुक्त शर्तों को सम्मिलित किया जाए। तथापि, यीडा ने 25-250 एकड़ भूखण्ड योजना की योजना विवरणिका में कोई समय-सीमा और शास्ति निर्धारित नहीं की थी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि चार प्रकरणों में पट्टा विलेखों के निष्पादन में आठ से 77 दिनों का विलम्ब, पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए अनुमन्य अवधि[7] को चेकलिस्ट निर्गत करने की तिथि से 60 दिनों की अवधि को मानते हुए, हुआ था। चूँकि यीडा ने पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए कोई समय-सीमा और विलम्ब के लिए कोई शास्ति निर्धारित नहीं की थी, इसलिए वह आवंटियों से ₹ 14.25 लाख[8] की शास्ति वसूलने में विफल रहा जैसा कि नीचे **तालिका 6.2.4** में वर्णित है:

तालिका 6.2.4: पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब का विवरण

क्रं. सं.	आवंटी का नाम	पट्टा योजना के अनुसार क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	चेकलिस्ट निर्गत करने की तिथि	पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि	पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब (दिनों में)	शास्ति (₹ लाख में)
1.	जी.एल. बजाज एजुकेशनल ट्रस्ट	1,01,953.00	04-08-2010	11-10-2010	8	0.72
2.	सतिलीला एजुकेशनल फाउंडेशन	2,42,655.13	09-06-2011	25-08-2011	17	3.58
3.	चन्द्रलेखा कंस्ट्रक्शन्स (प्रा.) लिमिटेड	2,02,868.60	09-06-2011	25-08-2011	17	2.99
4.	शांति एजुकेशनल सोसाइटी	1,03,879.59	12-04-2011	27-08-2011	77	6.96
योग						**14.25**

स्रोतः सम्बन्धित आवंटन पत्रावलियाँ और यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

[7] लेखापरीक्षा द्वारा 60 दिनों की अनुमन्य अवधि औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के लिए दिसम्बर 2013 में यीडा द्वारा आरम्भ की गयी योजना में पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए अनुमन्य समयावधि के आधार पर मानी गयी है।

[8] औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के लिए दिसम्बर 2013 में यीडा द्वारा आरम्भ की गयी योजना में निर्धारित दर पर गणना की गयी है।

लेखापरीक्षा ने पाया कि यीडा ने औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के लिए आरम्भ की गयी योजना (दिसम्बर 2013) कि विवरणिका यह प्रावधानित करती थी कि आवंटी को चेकलिस्ट निर्गत होने की तिथि से 60 दिनों के अन्दर पट्टा विलेख निष्पादित करना होगा और इसे पंजीकृत करना होगा। योजना विवरणिका यह भी प्रावधानित करती थी कि अनुपातिक आधार पर भूखण्ड के कुल प्रीमियम के तीन प्रतिशत के बराबर शास्ति के भुगतान पर छः माह का विस्तार दिया जा सकता है।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि योजना विवरणिका के प्रावधानों के अनुसार आवंटियों से पट्टा किराया पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से लिया गया था। इसलिए यीडा को कोई हानि नहीं हुई थी।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यह पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए कोई समय-सीमा और विलम्ब की स्थिति में आरोपित किये जाने वाली शास्ति को निर्धारित नहीं करने के सम्बन्ध में लेखापरीक्षा प्रेक्षण को सम्बोधित नहीं करता है।

• **विस्तृत ड्राइंग/मानचित्र प्रस्तुत करने की समय सीमा और विलम्ब के लिए शास्ति निर्धारित न करना:** विवरणिका में निर्धारित नियम एवं शर्तें अन्य बातों के साथ-साथ यह भी प्रावधान करते थे कि आवंटी यीडा से विस्तृत ड्राइंग/मानचित्र का अपेक्षित अनुमोदन प्राप्त करने के उपरांत विकास/निर्माण कार्य प्रारम्भ कर सकता है।

चूँकि विकास/निर्माण कार्य अपेक्षित अनुमोदन प्राप्त करने के उपरांत ही प्रारम्भ किए जाने थे, इसलिए यह आवश्यक था कि आवंटियों द्वारा विस्तृत ड्राइंग/मानचित्र प्रस्तुत करने के लिए समय-सीमा निर्धारित करने और विलम्ब होने की स्थिति में शास्ति आरोपित करने के लिए विवरणिका में उपयुक्त शर्तों को सम्मिलित किया जाए। तथापि, यीडा ने न तो विस्तृत ड्राइंग/मानचित्र प्रस्तुत करने के लिए समय-सीमा और न ही विलम्ब की दशा में शास्ति निर्धारित किया था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि 13 आवंटियों (एक निरस्त भूखण्ड को छोड़कर) में से मात्र तीन आवंटियों[9] ने अप्रैल 2022 तक यीडा से विस्तृत ड्राइंग/मानचित्र स्वीकृत कराए थे। शेष 10 आवंटियों ने पट्टा विलेख के निष्पादन के 10 से 12 वर्षों से अधिक का समय व्यतीत हो जाने के पश्चात् भी विस्तृत ड्राइंग/मानचित्र जमा नहीं किए थे।

इस प्रकार, विस्तृत ड्राइंग/मानचित्र प्रस्तुत करने के लिए समय-सीमा निर्धारित करने और विलम्ब की दशा में शास्ति आरोपित करने के लिए उपयुक्त प्रावधान को सम्मिलित नहीं करने के कारण, यीडा ऐसे विलम्ब को रोकने में विफल रहा था।

[9] मारुती एजुकेशनल ट्रस्ट, श्रीमती शकुंतला एजुकेशनल एण्ड वेलफेयर सोसाइटी और एस.के. कॉन्ट्रैक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि अतिरिक्त प्रतिकर की माँग को लेकर किसानों के आंदोलन के कारण आवंटी आवंटित भूखण्डों पर निर्माण कार्य शुरू नहीं कर सके। उसने आगे कहा कि निर्माण पूर्ण करने में विलम्ब के लिए योजना विवरणिका में शास्ति निर्धारित की गयी थी और निर्धारित समय के अन्दर निर्माण पूर्ण नहीं करने के लिए कार्रवाई की जाएगी।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यह विस्तृत ड्राइंग/मानचित्र प्रस्तुत करने के लिए समय-सीमा निर्धारित करने और विलम्ब की दशा में शास्ति आरोपित करने के लिए उपयुक्त प्रावधान को सम्मिलित न किये जाने के सम्बन्ध में लेखापरीक्षा प्रेक्षण का संबोधित नहीं करता है।

पट्टा किराये का कम आरोपण

6.2.5.4 विशेष विकास क्षेत्र (एसडीजेड) योजना और 25-250 एकड़ भूखण्ड योजना के अन्तर्गत भूखण्डों के आवंटन के नियम एवं शर्तें यह प्रावधानित करते थे कि भूखण्ड के प्रीमियम[10] के अतिरिक्त, आवंटियों को प्रभावी दरों पर वाह्य विकास शुल्क का भुगतान करना होगा और प्रतिवर्ष प्रीमियम के 2.5 प्रतिशत की दर से पट्टा किराया देना होगा।

लेखापरीक्षा ने पाया कि यीडा द्वारा अपने औद्योगिक विकास क्षेत्र के अन्दर विभिन्न परिसम्पत्तियों के आवंटन के लिए निर्धारित आवंटन दरों में चार लागत घटक सम्मिलित है, जैसे भूमि की लागत, वाह्य विकास की लागत, आंतरिक विकास की लागत और विशेष परियोजनाओं की लागत। अग्रेतर, यीडा संस्थागत, औद्योगिक और मिश्रित भू-उपयोग भूखण्डों के प्रकरणों में भूखण्ड के कुल प्रीमियम, जिसमें उपरोक्त चार लागत घटक सम्मिलित हैं, के 2.5 प्रतिशत की दर से पट्टा किराया आरोपित करता है।

यीडा को मात्र भूमि की लागत के विरुद्ध वसूले गये प्रीमियम पर ही पट्टा किराया आरोपित करने और वाह्य विकास शुल्क पर न करने के प्रावधान के कारण ₹ 33.70 करोड़ की हानि हुई थी।

चूँकि यीडा द्वारा एसडीजेड योजना और 25-250 एकड़ भूखण्ड योजना में वसूला जा रहा वाह्य विकास शुल्क भी भूखण्डों के कुल प्रीमियम का भाग था, इसलिए पट्टा किराया वाह्य विकास शुल्क पर भी वसूला जाना चाहिए था, न कि मात्र भूमि की लागत के सापेक्ष वसूले गये प्रीमियम पर। इस प्रकार, मात्र भूमि की लागत के सापेक्ष प्रभारित किये गये प्रीमियम पर पट्टा किराया आरोपित करने का प्रावधान करने के कारण यीडा को ₹ 33.70 करोड़[11] की हानि हुई।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि यीडा के बोर्ड ने 23 दिसम्बर 2008 को आयोजित अपनी 26वीं बैठक में मात्र भूमि की लागत पर पट्टा किराया आरोपित करने का निर्णय लिया था। तदनुसार, वाह्य विकास शुल्क पर पट्टा किराया नहीं आरोपित किया गया है।

---

[10] जिसमें भूमि की लागत सम्मिलित है।

[11] चूँकि यीडा द्वारा एसडीजेड योजना के अन्तर्गत आवंटित भूखण्ड को फरवरी 2020 में निरस्त कर दिया गया था, इसलिए एसडीजेड योजना के अन्तर्गत आवंटित भूखण्ड पर पट्टा किराया की हानि की गणना नहीं की गयी है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं हैं क्योंकि वाह्य विकास शुल्क कुल प्रीमियम का भाग है और इसलिए पट्टा किराया वाह्य विकास शुल्क पर भी वसूला जाना चाहिए था, जैसा कि यीडा द्वारा संस्थागत, औद्योगिक और मिश्रित भू-उपयोग भूखण्डों के आवंटन में आरोपित किया जा रहा था।

विभिन्न भू-उपयोगों के गलत प्रावधान के कारण हानि

6.2.5.5 यीडा के बोर्ड द्वारा 19 अगस्त 2013 को अनुमोदित महायोजना (चरण-I) 2031 में मिश्रित भू-उपयोग क्षेत्र में भू-उपयोग के प्रकार और उनकी सीमा निम्नानुसार निर्धारित की गयी हैः

औद्योगिक/संस्थागत/रिक्रिएशनल	न्यूनतम 75 प्रतिशत
आवासीय	अधिकतम 12 प्रतिशत
वाणिज्यिक	अधिकतम 8 प्रतिशत
संस्थागत (सुविधाएँ)	न्यूनतम 5 प्रतिशत

यीडा ने मिश्रित भू-उपयोग भूखण्डों के आवंटन के लिए अपनी पहली योजना जनवरी 2014 में आरम्भ की थी। योजना विवरणिका के अनुसार अनुमन्य भू-उपयोग के प्रकार और उनकी सीमा निम्नानुसार थीः

उद्योग/संस्थान/वेयरहाउस/आईटी और आईटीईएस	न्यूनतम 91 प्रतिशत
संस्थान और अन्य सुविधाएँ	न्यूनतम 5 प्रतिशत
वाणिज्यिक (केवल स्व-उपयोग के लिए)	अधिकतम 1 प्रतिशत
आवासीय (फ्लैटेड) (मात्र स्टाफ हाउसिंग के लिए)	अधिकतम 3 प्रतिशत

आवंटन दरें भी उपरोक्त भू-उपयोग पैटर्न के अनुसार तय की गयी थीं।

योजना विवरणिका में निर्धारित भू-उपयोग पैटर्न मिश्रित भू-उपयोग क्षेत्र के लिए महायोजना (चरण-I) 2031 में निर्धारित भू-उपयोग पैटर्न के अनुरूप नहीं था, जिसके परिणामस्वरूप दो भूखण्डों के आवंटन पर ₹ 23.37 करोड़ की हानि हुई थी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि योजना विवरणिका में निर्धारित भू-उपयोग पैटर्न मिश्रित भू-उपयोग क्षेत्र के लिए महायोजना (चरण-I) 2031 में निर्धारित भू- उपयोग पैटर्न के अनुरूप नहीं था। चूँकि औद्योगिक/संस्थागत उपयोग की दरें आवासीय और वाणिज्यिक उपयोग की दरों से कम हैं, इसलिए योजना में औद्योगिक/संस्थागत उपयोग के अन्तर्गत अतिरिक्त क्षेत्रफल और आवासीय व वाणिज्यिक उपयोग के अन्तर्गत कम क्षेत्रफल के प्रावधान के परिणामस्वरूप दो भूखण्डों के आवंटन पर यीडा को ₹ 23.37 करोड़ की हानि हुई है। इसके अतिरिक्त, मिश्रित भू-उपयोग क्षेत्र के विकास के उद्देश्य से भी समझौता हुआ था।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि आवंटन यीडा के बोर्ड द्वारा 8 जनवरी 2014 को आयोजित अपनी 48वीं बैठक में अनुमोदित अनुमन्य भू- उपयोग के अनुसार किया गया था। उसने अग्रेतर यह आश्वासन दिया कि भविष्य की योजनाओं में आवंटन महायोजना (चरण-I) 2031 के अनुसार अनुमन्य भू-उपयोग के आधार पर किया जाएगा।

तथ्य यह है कि योजना विवरणिका में निर्धारित भू-उपयोग पैटर्न महायोजना के अनुरूप नहीं था जिसके परिणामस्वरूप यीडा को हानि हुई।

लोकेशन चार्ज आरोपित करने के प्रावधानों के सम्बन्ध में कमियाँ

6.2.5.6 प्राधिकरणों द्वारा आमतौर पर लोकेशन चार्ज उन प्रकरणों में आरोपित किया जाता है जहाँ आवंटित भूखण्ड किसी अधिमान्य स्थान पर स्थित हो, जिससे उसे स्थान का लाभ प्राप्त होता हो। सभी प्रकार की परिसम्पत्तियों में लोकेशन चार्ज आरोपित करने में एकरूपता लाने के लिए यह आवश्यक था कि यीडा लोकेशन चार्ज आरोपित करने के लिए मानदण्ड (अपवाद सहित, यदि कोई हो तो) निर्धारित करते हुए एक नीति तैयार करे।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा ने विभिन्न श्रेणियों की परिसम्पत्तियों के आवंटियों से लोकेशन चार्ज की वसूली के लिए कोई नीति नहीं बनाई थी। परिणामस्वरूप, परिसम्पत्तियों की विभिन्न श्रेणियों के सम्बन्ध में लोकेशन चार्ज आरोपित करने में कोई एकरुपता नहीं थी, जैसा कि नीचे चर्चा की गयी है:

- **औद्योगिक भूखण्ड -** औद्योगिक भूखण्डों[12] के आवंटन के लिए यीडा द्वारा आरम्भ की गयी योजनाओं की विवरणिकाओं में निर्धारित नियम एवं शर्तें यह प्रावधानित करते थे कि यदि आवंटित भूखण्ड 30/45 मीटर या उससे अधिक चौड़ी सड़कों पर स्थित हो या कॉर्नर भूखण्ड हो या ग्रीन बेल्ट/पार्क के सामने हो, तो आवंटी पट्टा विलेख के निष्पादन से पहले प्रत्येक अधिमान्य स्थान के लिए कुल प्रीमियम के पाँच प्रतिशत की दर से एकमुश्त लोकेशन चार्ज का भुगतान करेगा, जो अधिकतम कुल प्रीमियम का 15 प्रतिशत होगा।

- **संस्थागत भूखण्ड -** संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के लिए यीडा द्वारा आरम्भ की गयी योजनाओं की विवरणिकाओं में निर्धारित नियम एवं शर्तें यह प्रावधानित करते थे कि यदि आवंटित भूखण्ड 45 मीटर या उससे अधिक चौड़ी सड़क पर स्थित हो तो पट्टा विलेख के निष्पादन से पहले आवंटी/पट्टाधारक द्वारा कुल प्रीमियम के पाँच प्रतिशत की दर से एकमुश्त लोकेशन चार्ज देय होगा, बशर्ते आवंटित भूखण्ड का आकार 60,000 वर्गमीटर[13] या उससे कम हो। आवंटित भूखण्ड का आकार 60,000 वर्गमीटर से अधिक होने पर कोई लोकेशन चार्ज नहीं आरोपित किया जाएगा।

- **मिश्रित भू-उपयोग भूखण्ड -** मिश्रित भू-उपयोग भूखण्डों के आवंटन के लिए यीडा द्वारा आरम्भ गयी पहली योजना (जनवरी 2014) भूखण्ड के 45 मीटर और उससे अधिक चौड़ी सड़क पर स्थित होने के प्रकरण में भूखण्ड के प्रीमियम के पाँच प्रतिशत की दर से लोकेशन चार्ज आरोपित करने का प्रावधान करती थी। यद्यपि, इसके पश्चात् आरम्भ की गयी योजनाओं के

---

[12] योजना-वाईईए/ओपन-इंड (2013)-01 को छोड़कर, जिसमे आवंटित भूखण्ड 45 मीटर या उससे चौड़ी सड़कों पर स्थित होने की स्थिति में, कुल प्रीमियम के पाँच प्रतिशत की दर से लोकेशन चार्ज लगाने का प्रावधान था।

[13] नवम्बर 2010, जनवरी 2014 और जून 2016 में आरंभ की गई तीन योजनाओं के मामले में 60,705 वर्गमीटर (15 एकड़) का क्षेत्र।

नियम एवं शर्तों में उक्त प्रावधान को सम्मिलित नहीं किया गया था। परिणामस्वरूप जनवरी 2014 की योजना के पश्चात् आरम्भ की गयी योजनाओं के प्रकरण में कोई लोकेशन चार्ज वसूली योग्य नहीं था।

कतिपय अधिमान्य स्थानों पर लोकेशन चार्ज आरोपित करने का प्रावधान न करने के कारण यीडा को ₹ 2.99 करोड़ की हानि हुई थी।

इस प्रकार, संस्थागत भूखण्डों/जनवरी 2014 की योजना के अन्तर्गत आवंटित मिश्रित भू-उपयोग भूखण्डों के प्रकरण में कॉर्नर भूखण्डों और पार्क/ग्रीन बेल्ट के सामने स्थित भूखण्डों के सम्बन्ध में लोकेशन चार्ज प्रावधानित न करने के कारण तथा जनवरी 2014 के उपरांत आरम्भ की गयी मिश्रित भू-उपयोग भूखण्ड योजनाओं में किसी भी अधिमान्य स्थान के लिए लोकेशन चार्ज आरोपित करने का प्रावधान सम्मिलित न करने के कारण यीडा को नमूना जाँच किये गये सात प्रकरणों में ₹ 2.99 करोड़ की हानि हुई जैसा की **परिशिष्ट-6.2.1** में वर्णित है।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर, 2022) कि वह एक स्वायत्त निकाय है और उसे अपने क्षेत्र के विकास के लिए उचित निर्णय लेने का अधिकार है। उसने अग्रेतर कहा कि विवरणिकायें यीडा के बोर्ड द्वारा अनुमोदित हैं और विवरणिका की शर्तों के अनुसार आवंटियों से लोकेशन चार्ज वसूल किया जा रहा है। मिश्रित भू-उपयोग भूखण्डों के प्रकरण में यीडा ने कहा कि औद्योगिक विकास को गति देने के लिए यीडा के क्षेत्र में निवेश हेतु आवंटियों को आकर्षित करने के लिए, समय की माँग के अनुसार लोकेशन चार्ज आरोपित करने के बारे में निर्णय लिया गया था। हालाँकि, यीडा ने आश्वासन दिया कि भवष्यि की योजनाओं में सभी तीन स्थानों पर लोकेशन चार्ज आरोपित किया जाएगा।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि परिसम्पत्तियों की कुछ श्रेणियों के लिए लोकेशन चार्ज आरोपित करने के लिए कुछ अधिमान्य स्थानों को बाहर रखना उचित नहीं था जिसके परिणामस्वरूप यीडा को हानि हुई।

हस्तांतरण शुल्क का कम वसूला जाना

6.2.5.7 उ.प्र. सरकार ने आर्थिक मंदी से उत्पन्न चुनौतियों का सामना करने की दृष्टि से विभिन्न राहत उपायों की घोषणा (जनवरी 2009 और अक्टूबर 2009) की जो मार्च 2010 तक प्रभावी थे जिन्हें बाद में मार्च 2011 तक बढ़ा दिया गया था। उक्त राहत उपाय अन्य बातों के साथ-साथ यह भी प्रावधानित करते थे कि आवंटित भूखण्ड को क्रियाशील बनाए बिना भूमि के प्रीमियम के दो प्रतिशत की दर से हस्तांतरण शुल्क आरोपित करने के पश्चात् परिसम्पत्ति रखने में सक्षम किसी अन्य पात्र विधिक व्यक्ति को हस्तांतरित किया जा सकता है।

यीडा ने संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के लिए एक योजना प्रारम्भ (नवम्बर 2010) की थी। योजना विवरणिका के नियमों एवं शर्तें अन्य बातों के साथ-साथ जैसा कि उपरोक्त सरकारी आदेशों में निर्धारित था कुल प्रीमियम के दो प्रतिशत के स्थान पर कुल प्रीमियम के एक प्रतिशत की दर से

हस्तांतरण शुल्क आरोपित करने के पश्चात् आरक्षण पत्र निर्गत होने की तिथि से 60 दिनों के भीतर भूखण्ड के हस्तांतरण की अनुमति देते थे।

लेखापरीक्षा ने देखा कि उपरोक्त योजना के अन्तर्गत एक शैक्षिक संस्थान की स्थापना के लिए ₹ 93.10 करोड़ के कुल प्रीमियम पर शारकॉन इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड को 4,00,000 वर्गमीटर का एक संस्थागत भूखण्ड आवंटित (29 मार्च 2011) किया गया था। यीडा ने प्रीमियम के एक प्रतिशत की दर से ₹ 93.10 लाख का हस्तांतरण शुल्क आरोपित करने के उपरांत शारकॉन इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड द्वारा उपरोक्त भूखण्ड को बिना क्रियाशील बनाए बहुजन प्रेरणा ट्रस्ट को हस्तांतरित करने की अनुमति प्रदान की थी। लेखापरीक्षा ने अग्रेतर देखा कि भूखण्ड पर परियोजना को निष्पादित करने के लिए हस्तांतरी की क्षमता सुनिश्चित करने के लिए कोई तंत्र नहीं था।

इस प्रकार यीडा को शासनादेशों में निर्धारित दर से कम दर पर हस्तांतरण शुल्क आरोपित किए जाने के कारण उपरोक्त भूखण्ड के हस्तांतरण पर ₹ 93.10 लाख की हानि हुई।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर, 2022) कि योजना विवरणिका में निर्धारित शर्तों के अनुसार ही हस्तांतरण शुल्क वसूल किये गये है।

यह उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यीडा ने शासनादेशों में दी गयी दरों से कम दरों पर हस्तांतरण शुल्क आरोपित किये थे।

कम प्रीमियम आरोपित करने के कारण हानि

6.2.5.8 यीडा ने संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के लिए एक योजना आरंभ (नवम्बर 2010) की थी। विवरणिका में निर्धारित नियम एवं शर्तें अन्य बातों के साथ-साथ शैक्षणिक संस्थाओं की स्थापना के लिए भूमि के आवंटन हेतु निम्नलिखित दरें प्रावधानित करते थेः

भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	दर प्रति वर्गमीटर (₹ में)
4000 वर्गमीटर तक	3,175
4000 वर्गमीटर से अतिरिक्त 20000 वर्गमीटर तक	2,475
20000 वर्गमीटर से अतिरिक्त 60000 वर्गमीटर तक	2,400
60000 वर्गमीटर से अतिरिक्त	2,375

यीडा ने लागू दरों से कम दरों पर दो संस्थागत भूखण्ड आवंटित किये थे जिसके परिणामस्वरूप ₹ 2.71 करोड़ की हानि हुई थी।

इसी तरह यीडा ने संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के लिए एक और योजना आरंभ (जून 2019) की थी, जिसमें उच्च माध्यमिक विद्यालय की स्थापना के लिए भूखण्डों के आवंटन हेतु निम्नलिखित दरें निर्धारित थीं:

भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	दर प्रति वर्गमीटर (₹ में)
4000 तक	7,870
4001 से 8000	7,100
8001 से 20000	6,340
20001 से 40000	5,570
40001 से 80000	4,810
80001 से ऊपर	4,150

लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा ने उपरोक्त योजनाओं के अन्तर्गत लागू दरों से कम दरों पर दो भूखण्डों का आवंटन किया जिसके परिणामस्वरूप ₹ 2.71 करोड़ की हानि हुई जैसा कि नीचे **तालिका 6.2.5** में वर्णित हैः

तालिका 6.2.5: कम दरों पर आवंटित भूखण्डों का विवरण

क्रं. सं.	आवंटी का नाम	आवंटन की तिथि	आवंटित क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	प्रभावी की गयी आवंटन दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	प्रभावी आवंटन दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	यीडा को हानि (₹ करोड़ में)
1.	शारकॉन इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	29-03-2011	4,00,000	2,327.54	2,389.50[14]	2.48
2.	श्री श्री रविशंकर विद्या मंदिर ट्रस्ट	10-11-2020	19,016	6,699.58	6,821.70[15]	0.23
योग						**2.71**

स्रोतः यीडा की सम्बन्धित आवंटन पत्रावलियाँ

यीडा ने लेखापरीक्षा प्रेक्षण को स्वीकार (नवम्बर 2022) किया और कहा कि उसने आवंटियों को संशोधित भुगतान योजना निर्गत कर दी है।

पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के लिए शुल्क की कम वसूली के कारण हानि

6.2.5.9 मिश्रित भू-उपयोग भूखण्डों के आवंटन के लिए योजना (एमएलयू/2016/04) के नियम एवं शर्तें अन्य बातों के साथ-साथ यह भी प्रावधानित करते थे कि आवंटी चेकलिस्ट निर्गत होने की तिथि से 60 दिनों के अंदर पट्टा विलेख निष्पादित करेगा और भौतिक कब्जा प्राप्त करेगा। पट्टा विलेख निष्पादित करने और उपरोक्त निर्धारित समयावधि के अंदर कब्जा प्राप्त करने में विफल रहने पर, आवंटन निरस्त कर दिया जाना था और निरस्तीकरण के समय प्रचलित नियमों के अनुसार जमा की गयी धनराशि को जब्त कर लिया जाना था। असाधारण परिस्थितियों में, यीडा के सीईओ या अधिकृत अधिकारी को पट्टा विलेख के निष्पादन और कब्जा प्राप्त करने के लिए समय विस्तार देने हेतु अधिकृत किया गया था। समय विस्तार, यदि स्वीकृत किया जाता है तो, निम्नलिखित शास्ति के भुगतान के अधीन थाः

विलम्ब	शास्ति
पहले छः माह के लिए	वार्षिक पट्टा किराया का 1.5 गुना
06 माह से 01 वर्ष	वार्षिक पट्टा किराया का 2 गुना
1 वर्ष से 2 वर्ष	वार्षिक पट्टा किराया का 3 गुना
दो वर्ष से अधिक	भूखण्ड निरस्त कर दिया जाएगा

[14] [(4,000 वर्गमीटर x ₹ 3,175) + (16,000 वर्गमीटर x ₹ 2,475) + (40,000 वर्गमीटर x ₹ 2,400) + (3,40,000 वर्गमीटर x ₹ 2,375)] = ₹ 95,58,00,000/4,00,000 वर्गमीटर = ₹ 2,389.50 प्रति वर्गमीटर।

[15] [(4,000 वर्गमीटर x ₹ 7,870) + (4,000 वर्गमीटर x ₹ 7,100) + (11,016 वर्गमीटर x ₹ 6,340) = ₹ 12,97,21,440/19,016 वर्गमीटर = ₹ 6,821.70 प्रति वर्गमीटर।

यीडा ने पतंजलि फूड एण्ड हर्बल पार्क नोएडा प्राइवेट लिमिटेड को ₹ 253.07 करोड़ के प्रीमियम पर 8,18,190 वर्गमीटर का एक भूखण्ड (संख्या 01ए, सेक्टर 24ए) आवंटित (6 फरवरी 2017) किया था। आवंटी को पट्टा विलेख निष्पादन करने के लिए चेकलिस्ट 1 नवम्बर 2017 को निर्गत की गयी थी। परन्तु, आवंटी ने 60 दिनों की निर्धारित अवधि के अंदर पट्टा विलेख निष्पादित नहीं किया था। तत्पश्चात्, आवंटी ने यीडा से पट्टा विलेख निष्पादित करने का अनुरोध (अक्टूबर और दिसम्बर 2018) किया था। उसके उपरांत, यीडा ने आवंटी को संशोधित चेकलिस्ट निर्गत की (18 दिसम्बर 2018) थी, जिसके सापेक्ष आवंटी ने 7 अगस्त 2019 को पाँच माह से अधिक विलम्ब के साथ पट्टा विलेख निष्पादित किया था। यीडा ने पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के लिए ₹ 17.63 करोड़ की शास्ति आरोपित की थी। यद्यपि पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब की गणना प्रारंभिक चेकलिस्ट निर्गत होने की तिथि के बजाय संशोधित चेकलिस्ट निर्गत होने की तिथि से की गयी थी जिसके परिणामस्वरूप पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के लिए कम शास्ति आरोपित की गयी थी।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि पहली चेकलिस्ट निर्गत करते समय, स्टाम्प शुल्क की छूट के बारे में आदेश प्रभावी नहीं थे, इसलिए, प्रकरण को निर्देशों के लिए उ.प्र. सरकार को भेजा गया था। उ.प्र. सरकार ने 25 जून 2018 के आदेश से पतंजलि आयुर्वेद लिमिटेड को 2 नवम्बर 2016 के शासनादेश के तहत उपलब्ध रियायतों को आवंटी (पतंजलि फूड एण्ड हर्बल पार्क नोएडा प्राइवेट लिमिटेड) के लिए भी अनुमन्य कर दिया था। इसके पश्चात् आवंटी को संशोधित पट्टा योजना के अनुसार चेकलिस्ट निर्गत की गयी थी। चूँकि आवंटी ने 60 दिनों की निर्धारित अवधि के अंदर पट्टा विलेख निष्पादित नहीं किया था, इसलिए छः माह तक के विलम्ब के लिए शास्ति आरोपित की गयी थी।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि आवंटी के स्टाम्प शुल्क छूट के लिए पात्र नहीं होने का प्रकरण पट्टा विलेख के निष्पादन (7 अगस्त 2019) के उपरांत ही उत्पन्न हुआ था जब आवंटी ने पट्टा विलेख के पंजीकरण के लिए उप-निबन्धक, गौतम बुद्ध नगर के कार्यालय से सम्पर्क किया था, जिसके उपरांत उ.प्र. सरकार ने 28 जनवरी 2020 के शासनादेश के तहत स्टाम्प शुल्क से छूट दी थी। पट्टा विलेख के निष्पादन से पूर्व, आवंटी 20 प्रतिशत क्षेत्रफल को उप-पट्टे पर देने की अनुमति के सम्बन्ध में उ.प्र. सरकार के साथ पत्राचार कर रहा था, जिसे उ.प्र. सरकार द्वारा 25 जून 2018 के आदेश के तहत अनुमन्य किया गया था। योजना के नियम एवं शर्तें त्रुटिपूर्ण थे, क्योंकि उनमें उपरोक्त प्रकार की स्थितियों का समाधान करने के लिए कोई प्रावधान नहीं था। नियमों एवं शर्तों में उन परिस्थितियों का स्पष्ट उल्लेख होना चाहिए जिनके आधार पर पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के लिए शास्ति से छूट दी जा सकती है, जिससे आवंटियों को ऐसे मामलों में जो यीडा

से सम्बन्धित नही हैं, चेकलिस्ट निर्गत होने के उपरांत पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब करने से रोका जा सके।

लोकेशन चार्ज का कम वसूला जाना

6.2.5.10 यीडा ने संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के लिए एक योजना आरंभ (जून 2019) की थी। योजना विवरणिका में निर्धारित नियम एवं शर्तें अन्य बातों के साथ-साथ यह भी प्रावधानित करते थे कि यदि आवंटित भूखण्ड 45 मीटर या उससे अधिक चौड़ी सड़क पर स्थित हो और आवंटन 60,000 वर्गमीटर या उससे कम आकार का हो तो पट्टा विलेख के निष्पादन से पूर्व आवंटी/पट्टाधारक द्वारा कुल प्रीमियम के पाँच प्रतिशत की दर से लोकेशन चार्ज एकमुश्त देय होगा।

यीडा ने उपरोक्त योजना के अन्तर्गत केंट फाउंडेशन को एक उच्च माध्यमिक विद्यालय की स्थापना के लिए 13,492 वर्गमीटर का एक संस्थागत भूखण्ड ₹ 9.47 करोड़ के प्रीमियम पर आवंटित (10 नवम्बर 2020) किया था। उपरोक्त भूखण्ड के लिए पट्टा विलेख निष्पादन हेतु चेकलिस्ट 12 मई 2021 को आवंटी को निर्गत की गयी थी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि पट्टा योजना के अनुसार भूखण्ड 45 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित था। तथापि, यीडा ने आवंटी को निर्गत की गयी चेकलिस्ट में लोकेशन चार्ज की माँग नहीं की जिसके परिणामस्वरूप ₹ 47.35 लाख की हानि हुई।

यीडा ने लेखापरीक्षा प्रेक्षण को स्वीकार (जून 2022) किया और कहा कि उसने आवंटी को लोकेशन चार्ज सहित संशोधित चेकलिस्ट निर्गत (मई 2022) कर दी थी।

भूखण्ड समर्पण करने पर आवंटी को अनुचित लाभ

6.2.5.11 संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के लिए आरम्भ (जून 2019) की गयी योजना के नियम एवं शर्तें अन्य बातों के साथ-साथ यह भी प्रावधानित करते थे कि आवंटी आवंटित भूखण्ड के निरस्तीकरण से पूर्व उसका समर्पण यीडा को कर सकता है। समर्पण के अनुरोध में आवंटी/पट्टाधारक के हस्ताक्षर होने चाहिए और यदि आवंटी/पट्टाधारक एक निगमित कम्पनी/सोसाइटी/धर्मार्थ सोसाइटी/ट्रस्ट है तो समर्पण के अनुरोध के साथ निदेशक मण्डल/कार्यकारी बोर्ड के संकल्प की प्रमाणित प्रति भी संलग्न होनी चाहिए। भूखण्ड के समर्पण पर नियम एवं शर्तें निम्नलिखित कटौतियों का प्रावधान करते थेः

- आवंटन पत्र निर्गत होने की तिथि से 30 दिनों तक कोई कटौती नहीं की जाएगी।
- आवंटन पत्र निर्गत होने की तिथि से 31 से 60 दिनों तक, पंजीकरण धनराशि के 10 प्रतिशत के बराबर कटौती की जाएगी।

- 60 दिनों के उपरांत, कुल प्रीमियम का 10 प्रतिशत या समर्पण की तिथि तक जमा की गयी धनराशि, जो भी कम हो, जब्त कर ली जाएगी। शेष धनराशि, यदि कोई हो तो बिना ब्याज के वापस कर दी जाएगी।

यीडा ने जगत नारायण सामाजिक कल्याण समिति को ₹ 6.30 करोड़ के प्रीमियम पर 8,000 वर्गमीटर का एक संस्थागत भूखण्ड आवंटित (1 जून 2020) किया था। आवंटी ने ₹ 59.88 लाख की आरक्षण धनराशि जमा की थी और उसे आवंटन पत्र निर्गत होने की तिथि से सात दिनों के अंदर ₹ 3.08 लाख की शेष आरक्षण धनराशि और 60 दिनों के अंदर ₹ 1.26 करोड़ की आवंटन धनराशि जमा करनी थी। यीडा को उपरोक्त भूखण्ड के समर्पण के लिए एक आवेदन प्राप्त (24 जून 2020) हुआ, जिसके आधार पर यीडा ने (3 फरवरी 2021) यह मानते हुए कि समर्पण के लिए अनुरोध आवंटन पत्र निर्गत होने की तिथि से 30 दिनों के अंदर प्राप्त हुआ है, बिना किसी कटौती के आवंटी द्वारा जमा की गयी ₹ 59.88 लाख की सम्पूर्ण धनराशि वापस कर दी।

लेखापरीक्षा ने पाया कि 24 जून 2020 के आवेदन पर न तो आवंटी के अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता द्वारा हस्ताक्षर किये गये थे और न ही कार्यकारी बोर्ड के संकल्प की प्रमाणित प्रति संलग्न थी। लेखापरीक्षा ने अग्रेतर पाया कि आवंटी के कार्यकारी बोर्ड ने 14 अगस्त 2020 को हुई बैठक में भूखण्ड के समर्पण का निर्णय लिया था और समर्पण के लिए अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता द्वारा विधिवत हस्ताक्षरित आवेदन को आवंटी द्वारा यीडा को 11 सितम्बर 2020 को भेजा गया था। इस प्रकार भूखण्ड समर्पण करने के लिए आवंटी के बोर्ड द्वारा अधिकृत उचित आवेदन आवंटन पत्र निर्गत होने के 60 दिनों के उपरांत किया गया था। उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए आवंटी द्वारा जमा की गयी ₹ 59.88 लाख की पूरी धनराशि यीडा द्वारा जब्त कर ली जानी चाहिए थी। तथापि, यीडा ने बिना किसी कटौती के पूरी धनराशि वापस कर दी जिसके परिणामस्वरूप आवंटी को ₹ 59.88 लाख का अनुचित लाभ हुआ।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि आवंटी ने 24 जून 2020 को भूखण्ड का समर्पण करने के लिए आवेदन किया था। तदनुसार, आवंटी से आवश्यक दस्तावेज प्राप्त करने के उपरांत जमा की गयी धनराशि वापस कर दी गयी थी क्योंकि आवंटन पत्र निर्गत होने के 30 दिनों के अंदर समर्पण के लिए आवेदन किया गया था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं हैं क्योंकि योजना विवरणिकाओं के नियमों एवं शर्तों के अनुसार भूखण्ड के समर्पण के लिए अधिकृत और उचित आवेदन आवंटन पत्र निर्गत होने के 60 दिनों के उपरांत किया गया था।

प्रणालियों और प्रक्रियाओं में कमियाँ

6.2.6 लेखापरीक्षा ने परिसम्पत्तियों के आवंटन और आवंटन पश्चात् अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए यीडा द्वारा अपनायी गयी प्रणालियों और प्रक्रियाओं में कई कमियाँ देखीं जिनकी चर्चा आगामी प्रस्तरों में की गयी है:

भारमुक्त भूमि की उपलब्धता और विकास गतिविधियों की पूर्णता सुनिश्चित किये बिना भूखण्डों का आवंटन

6.2.6.1 यीडा को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि आवंटित किये जा रहे भूखण्ड सभी भारों/अतिक्रमणों और विवादों से मुक्त हो ताकि पट्टा योजना तैयार करने और आगे पट्टा विलेखों के निष्पादन के लिए चेकलिस्ट निर्गत करने में कोई विलम्ब न हो जिससे कि आवंटियों को भूखण्ड का कब्जा सुचारू रूप से सौंपा जा सके। इससे आवंटियों को निर्धारित अवधि के अंदर परियोजना का निर्माण करने और आवंटन के उद्देश्य को पूरा करने में भी मदद मिलेगी।

यीडा ने बिना भार-मुक्त भूमि की उपलब्धता सुनिश्चित किये और बिना विकास गतिविधियों को पूरा किये ही भूखण्डों का आवंटन किया, जिसके कारण आवंटित 29,009 भूखण्डों के सापेक्ष मात्र 10,547 आवंटियों को ही पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए चेकलिस्ट निर्गत किए थे।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा ने 2008-09 से 2020-21 की अवधि के दौरान 29,009 भूखण्ड (निरस्त/समर्पित किए गए भूखण्डों को छोड़कर) आवंटित किए थे। उपरोक्त आवंटनों के सापेक्ष, यीडा ने अप्रैल 2022 तक मात्र 10,547 आवंटियों (36 प्रतिशत) को ही पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए चेकलिस्ट निर्गत किए थे। इस प्रकार, यीडा 371 से 4,510 दिनों (अप्रैल 2022 तक) के विलम्ब[16] के उपरांत भी 18,462 आवंटियों को चेकलिस्ट निर्गत करने में विफल रहा था, जैसा कि नीचे **तालिका 6.2.6** में वर्णित है:

तालिका 6.2.6: जिन प्रकरणों में अप्रैल 2022 तक चेकलिस्ट निर्गत नहीं की गयी थी उन प्रकरणों में चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब का विवरण

चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब (दिनों में)	भूखण्डों की संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)
1000 तक	2,635	31,35,925.00
1001 से 2000	1,881	6,11,585.00
2001 से 3000	2,373	6,90,144.00
3001 से 4000	13	7,18,525.00
4000 से ऊपर	11,560	42,39,700.00
योग	**18,462**	**93,95,879.00**

स्रोतः यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

इसके अतिरिक्त, उन प्रकरणों में भी जहाँ चेकलिस्ट निर्गत की गयी थी, उनको निर्गत करने में 12 से 4,488 दिनों का विलम्ब हुआ था, जैसा कि नीचे **तालिका 6.2.7** में वर्णित है:

[16] विलम्ब की गणना आवंटन पत्र निर्गत करने की तिथि से आवंटन धनराशि जमा करने के लिए 60 दिनों की अवधि अनुमन्य करने के उपरांत की गयी है, जहाँ लागू हो, और चेकलिस्ट निर्गत करने के लिए आवंटन धनराशि जमा करने की नियत तिथि से पाँच दिनों की अतिरिक्त अवधि प्रदान करने के उपरांत की गयी है।

तालिका 6.2.7: उन प्रकरणों में चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब का विवरण जहाँ चेकलिस्ट पहले ही निर्गत की जा चुकी है

चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब (दिनों में)	भूखण्डों की संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)
1000 तक	790	34,02,089.68
1001 से 2000	813	3,01,795.00
2001 से 3000	78	56,650.00
3001 से 4000	296	1,10,800.00
4000 से ऊपर	1,370	6,20,500.00
योग	**3,347**[17]	**44,91,834.68**

स्रोतः यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

उपरोक्त विलम्ब यह इंगित करता है कि यीडा ने भारमुक्त भूमि की उपलब्धता सुनिश्चित किये बिना और विकास गतिविधियों को पूर्ण किये बिना ही योजनाएं आरम्भ की और भूखण्ड आवंटित किये जिससे पट्टा विलेखों का समय पर निष्पादन करने और आवंटियों को भूखण्डों का कब्जा सौंपने में विफलता हुई थी। इस प्रकार, भूखण्डों के आवंटन का उद्देश्य पूर्ण नहीं हो सका और इसके परिणामस्वरूप आवंटियों को अनावश्यक कठिनाइयों का भी सामना करना पड़ा था।

चूँकि पट्टा किराया, पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से आरोपित किया जाता था, इसलिए चेकलिस्ट निर्गत करने में हुए विलम्ब और उसके परिणामस्वरूप पट्टा विलेख के निष्पादन में हुए विलम्ब के कारण अप्रैल 2022 तक यीडा को ₹ 498.96 करोड़ के पट्टा किराये[18] की हानि हुई थी, जैसा कि नीचे **तालिका 6.2.8** में वर्णित हैः

[17] यीडा द्वारा निर्गत चेकलिस्ट के 10,547 प्रकरणों में से, 7,197 प्रकरणों में चेकलिस्ट निर्गत करने की तिथि यीडा द्वारा उपलब्ध कराए गए डाटा में उपलब्ध नहीं थी। अग्रेतर, तीन प्रकरणों में चेकलिस्ट समय पर निर्गत की गयी थी।

[18] चूँकि आवासीय भूखण्डों के प्रकरणों में एक-मुश्त पट्टा किराया प्रीमियम के 10 प्रतिशत की दर से देय है, इसलिए विलम्ब की अवधि के लिए एक-मुश्त पट्टा किराया पर 8.5 प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज के हानि की गणना की गयी है, न कि पट्टा किराया के हानि की।

तालिका 6.2.8: चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब के कारण पट्टा किराये की हानि का विवरण

क्रं. सं.	परिसम्पत्ति की श्रेणी	आवंटित भूखण्डों की संख्या (निरस्त/समर्पित भूखण्डों को छोड़कर)	चेकलिस्ट निर्गत की गईं	अप्रैल 2022 तक चेकलिस्ट नहीं निर्गत की गईं	चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब[19] (दिनों में)	पट्टा किराया की हानि (₹ करोड़ में)
1.	25-250 एकड़ भूखण्ड योजना	13	13	0	38 से 232	0.91
2.	संस्थागत	132	82	50	87 से 3,989	70.55
3.	औद्योगिक	2,382	453	1,929	12 से 2,975	122.10
4.	मिश्रित भू-उपयोग	9	7	2	31 से 2,213	19.40
5.	आवासीय	26,470	9,992	16,478	39 से 4,510	285.77
6.	वाणिज्यिक	3	0	3	1,878 से 2,436	0.23
	योग	**29,009**	**10,547**	**18,462**		**498.96**

स्रोत: यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि आवंटियों को समय पर चेकलिस्ट निर्गत नहीं की जा सकी क्योंकि अतिरिक्त प्रतिकर के भुगतान के लिए किसानों के आंदोलन के कारण अवसंरचनात्मक सुविधाओं का विकास नहीं किया जा सका था। उसने अग्रेतर कहा कि माननीय उच्चतम न्यायालय के निर्णय (19 मई 2022) के पश्चात् किसान आंदोलन के कारण उत्पन्न बाधाएँ समाप्त हो गयी हैं और विकास कार्यों के पूर्ण होने के पश्चात् आवंटियों को चेकलिस्ट निर्गत की जाएगी।

तथ्य यह है कि यीडा को आवंटन से पहले भारमुक्त भूमि की उपलब्धता सुनिश्चित करनी चाहिए थी। इसके अतिरिक्त, निरपवाद रूप से लगभग सभी प्रकरणों में अर्जेंसी क्लॉज़ का उपयोग करने के कारण किसानों द्वारा न्यायिक वाद और आंदोलन की स्थिति उत्पन्न हुई थी। यदि यीडा ने अर्जेंसी क्लॉज़ लागू करने से पहले सम्यक उद्यम किया होता तो न्यायिक वाद और किसानों के विरोध के कारण आने वाली बाधाओं और इसके परिणामस्वरूप भूमि के विकास में विलम्ब से बचा जा सकता था।

संस्तुति संख्या 25

यीडा को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि भूखण्डों का आवंटन केवल भारमुक्त भूमि की उपलब्धता सुनिश्चित करने और अवसंरचनात्मक सुविधाओं के विकास के उपरांत ही किया जाए।

इसके अतिरिक्त, लेखापरीक्षा ने यह भी देखा कि पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए यीडा के पास भार-मुक्त भूमि उपलब्ध होने के उपरांत भी चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब हुआ था। इन दृष्टांतों पर नीचे चर्चा की गयी है:

[19] जिन मामलों में 30 अप्रैल 2022 तक चेकलिस्ट निर्गत नहीं किये गये हैं उनमें इस तिथि तक देरी की गणना की गयी है।

(अ) संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के लिए यीडा द्वारा आरम्भ (नवम्बर 2010) की गयी योजना के नियम एवं शर्तें अन्य बातों के साथ-साथ यह भी प्रावधानित करते थे कि पट्टा विलेख निष्पादित करने के लिए चेकलिस्ट/सूचना निर्गत होने की तिथि से 30 दिनों के अंदर आवंटी पट्टा विलेख निष्पादित करेगा और भूखण्ड का वास्तविक कब्जा लेगा।

जैसा कि **प्रस्तर 6.2.5.7** में चर्चा की गयी है, यीडा ने उपरोक्त योजना के अन्तर्गत शारकॉन इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड को एक शैक्षिक संस्थान की स्थापना के लिए ₹ 2,327.54 प्रति वर्गमीटर की दर से 4,00,000 वर्गमीटर का एक संस्थागत भूखण्ड आवंटित (29 मार्च 2011) किया था। उक्त भूखण्ड को शारकॉन इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड द्वारा बहुजन प्रेरणा ट्रस्ट को हस्तांतरित (मई 2011) कर दिया गया था।

यीडा के परियोजना विभाग ने सम्पत्ति विभाग को उपरोक्त भूखण्ड के लिए पट्टा योजना 25 जून 2014 को उपलब्ध कराया था। पट्टा योजना के अनुसार, भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल 3,73,910.70 वर्गमीटर था, जिसमें से 66,643.20 वर्गमीटर क्षेत्रफल पर अतिक्रमण था और 3,07,267.50 वर्गमीटर क्षेत्रफल पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए उपलब्ध था। तथापि, सम्पत्ति विभाग ने आज तक (अप्रैल 2022) पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए चेकलिस्ट निर्गत नहीं की थी। चूँकि पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए चेकलिस्ट निर्गत नहीं की गयी थी, इसलिए पट्टा विलेख निष्पादित नहीं किया जा सका था जिसके परिणामस्वरूप यीडा को ₹ 14.30 करोड़ के पट्टा किराया की हानि हुई।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि कुल क्षेत्रफल 3,73,910.70 वर्गमीटर में से 66,643.20 वर्गमीटर न्यायालय के स्थगन आदेशों से प्रभावित था। चूँकि, रिट याचिकाएं लम्बित थीं और अतिरिक्त प्रतिकर के भुगतान के लिए किसानों द्वारा आंदोलन किया जा रहा था, इसलिए आवंटी को चेकलिस्ट निर्गत नहीं की जा सकी थी।

उत्तर स्वीकार्य नहीं हैं क्योंकि 3,07,267.50 वर्गमीटर क्षेत्रफल न्यायालय के स्थगन आदेशों से मुक्त था और पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए उपलब्ध था। तथापि, यीडा ने आवंटी को चेकलिस्ट निर्गत नहीं की, जिसके परिणामस्वरूप पट्टा किराया की हानि हुई।

(ब) संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के लिए यीडा द्वारा आरम्भ (जनवरी 2014) की गयी योजना के नियम एवं शर्तें अन्य बातों के साथ-साथ यह भी प्रावधानित करते थे कि सम्बन्धित विभाग से पट्टा योजना प्राप्त होने की तिथि से 15 दिनों के अंदर आवंटी को चेकलिस्ट निर्गत की जाएगी। आवंटी को चेकलिस्ट निर्गत करने की तिथि से 60 दिनों के अंदर पट्टा विलेख निष्पादित करना होगा और भूखण्ड का भौतिक कब्जा प्राप्त करना होगा।

यीडा ने उपरोक्त योजना के अन्तर्गत हंस वाहिनी शिक्षा समिति को शैक्षिक संस्थानों और अस्पताल की स्थापना के लिए 1,41,645 वर्गमीटर का एक संस्थागत भूखण्ड ₹ 75.20 करोड़ के प्रीमियम पर आवंटित (30 अप्रैल 2015) किया था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि परियोजना विभाग द्वारा उपरोक्त भूखण्ड के लिए पट्टा योजना सम्पत्ति विभाग को 22 अगस्त 2017 को भेजा गया था। पट्टा योजना के अनुसार भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल 1,41,900 वर्गमीटर था, जिसमें से 11,832.20 वर्गमीटर क्षेत्रफल स्थगन आदेशों से प्रभावित था और 1,30,067.80 वर्गमीटर क्षेत्रफल पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए उपलब्ध था। तथापि, सम्पत्ति विभाग आवंटी को 15 दिनों की निर्धारित अवधि के अंदर पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए चेकलिस्ट निर्गत करने में विफल रहा। अंततः तीन वर्ष से अधिक के विलम्ब के पश्चात् आवंटी को पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए चेकलिस्ट 14 दिसम्बर 2020 को निर्गत की गयी थी और 14 जनवरी 2021 को पट्टा विलेख निष्पादित किया गया था। यीडा द्वारा चेकलिस्ट निर्गत करने में अत्यधिक विलम्ब के परिणामस्वरूप ₹ 5.51 करोड़ के पट्टा किराया की हानि हुई थी।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि कुल 1,41,900 वर्गमीटर क्षेत्रफल में से 11,832.20 वर्गमीटर न्यायालय के स्थगन आदेशों से प्रभावित था। चूँकि, रिट याचिकाएं लम्बित थीं और अतिरिक्त प्रतिकर के भुगतान के लिए किसानों द्वारा आंदोलन किया जा रहा था, इसलिए आवंटी को चेकलिस्ट निर्गत नहीं की जा सकी थी। उसने अग्रेतर कहा कि आवंटी देय धनराशि के भुगतान के लिए यीडा द्वारा निर्गत नोटिस के विरुद्ध माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय और उसके पश्चात् माननीय उच्चतम न्यायालय की शरण में चला गया था। माननीय उच्चतम न्यायालय के आदेशों (दिसम्बर 2017) और विधिक एवं वित्तीय जाँच के पश्चात् आवंटी को पट्टा योजना निर्गत की गयी थी।

उत्तर चेकलिस्ट निर्गत करने में तीन वर्ष से अधिक के विलम्ब से सम्बन्धित लेखापरीक्षा प्रेक्षण को सम्बोधित नहीं करता है। यह स्वीकार्य भी नहीं है क्योंकि 1,30,067.80 वर्गमीटर क्षेत्रफल न्यायालय के स्थगन आदेशों से मुक्त था और पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए उपलब्ध था। तथापि, यीडा ने आवंटी को विलम्ब से चेकलिस्ट निर्गत की जिसके परिणामस्वरूप पट्टा किराया की हानि हुई।

(स) यीडा ने उत्तर प्रदेश पावर ट्रांसमिशन कारपोरेशन लिमिटेड (यूपीपीटीसीएल) को 765 केवीए सब-स्टेशन के निर्माण के लिए 3,22,707.78 वर्गमीटर भूमि ₹ 83.21 करोड़ के प्रीमियम पर आवंटित (अगस्त 2013 एवं जून 2015) की थी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि उपरोक्त भूखण्ड के लिए पट्टा योजना यीडा के परियोजना विभाग द्वारा सम्पत्ति विभाग को 18 मार्च 2015 को भेजा गया था। पट्टा योजना के अनुसार भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल 3,22,696.57 वर्गमीटर था। तथापि, सम्पत्ति विभाग ने पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए चेकलिस्ट निर्गत नहीं की थी और पट्टा विलेख को आज तक (अप्रैल 2022) निष्पादित नहीं किया गया था।

लेखापरीक्षा ने अग्रेतर पाया कि आवंटी ने पहले ही उक्त उप-केन्द्र का निर्माण कर लिया था, जैसा कि नीचे दी गयी गूगल अर्थ छाया-चित्र से स्पष्ट था।

छायाचित्र 6.2.1: यूपीपीटीसीएल द्वारा निर्मित सब-स्टेशन (मार्च 2022)



इस प्रकार पट्टा विलेख के निष्पादन के बिना ही आवंटित भूमि आवंटी के कब्जे में थी जिसके परिणामस्वरूप ₹ 16.50 करोड़[20] के पट्टा किराया की हानि हुई।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि यूपीपीटीसीएल को पट्टा किराया जमा करने के लिए नोटिस निर्गत की गयी है, परन्तु इसे आज तक जमा नहीं किया गया है। इसलिए, पट्टा विलेख निष्पादित नहीं किया जा सका क्योंकि पट्टा विलेख मात्र पट्टा किराया जमा करने के पश्चात् ही निष्पादित किया जाता है।

[20] निर्माण कार्य, जैसा कि गूगल अर्थ से दिखायी दे रहा है, यूपीपीटीसीएल द्वारा अक्टूबर 2014 में आरम्भ किया गया था। इसलिए अगस्त 2013 में आवंटित 3,03,525 वर्गमीटर भूमि पर पट्टा किराया की हानि की गणना नवम्बर 2014 से और जून 2015 में आवंटित 19,182.78 वर्गमीटर भूमि पर जुलाई 2015 से की गयी है।

यह उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यीडा को यह सुनिश्चित करना चाहिए था कि आवंटी द्वारा पट्टा विलेख के निष्पादन के उपरांत ही निर्माण कार्य शुरू किया जाए।

आवेदनों की जाँच में अनुचित लाभ

6.2.6.2 25-250 एकड़ भूखण्ड योजना के अन्तर्गत भूखण्डों, संस्थागत भूखण्डों, औद्योगिक भूखण्डों और मिश्रित भू-उपयोग भूखण्डों के आवंटन के लिए विवरणिकाओं में निर्धारित नियम एवं शर्तें अन्य बातों के साथ-साथ आवेदकों को अपने आवेदनों के साथ कुछ दस्तावेज[21] प्रस्तुत करना भी नियत करते थे। आवेदनों की जाँच एक स्क्रीनिंग समिति द्वारा की जानी थी और जिन आवेदकों ने आवश्यक दस्तावेज/जानकारी प्रस्तुत किए थे, वे साक्षात्कार/परियोजना प्रस्तुति के लिए उपस्थित होने के लिए पात्र थे।

लेखापरीक्षा ने देखा कि लेखापरीक्षा द्वारा जाँचे गए 107 प्रकरणों में से 37 प्रकरणों में आवेदकों द्वारा अपूर्ण दस्तावेज और/अथवा आवेदक द्वारा हस्ताक्षरित नहीं किए गए और/अथवा आर्किटेक्ट्स/चार्टर्ड एकाउंटेंट्स द्वारा प्रमाणित नहीं किए गए दस्तावेज प्रस्तुत किये गये थे (विवरण **परिशिष्ट-6.2.2** में दिये गये हैं)। तथापि, यीडा ने आवेदनों को निरस्त करने के बजाय, आवेदकों को पात्र माना और उन्हें भूखण्ड आवंटित किए, जिससे आवंटियों को अनुचित लाभ हुआ।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि स्क्रीनिंग समिति द्वारा दस्तावेजों की जाँच के उपरांत ही पात्र आवेदकों को साक्षात्कार के लिए बुलाया गया था और आवंटन समिति द्वारा परियोजना प्रस्तुति और विवरणिका की शर्तों के अनुपालन में उपलब्ध दस्तावेजों के आधार पर आवंटन किये गये थे।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि आवश्यक दस्तावेज रिकॉर्ड पर उपलब्ध नहीं थे और अपूर्ण आवेदनों को यीडा द्वारा अस्वीकार कर दिया जाना चाहिए था।

---

[21] (i) सीए द्वारा प्रमाणित परियोजना प्रतिवेदन; (ii) प्रवर्तकों की पृष्ठभूमि; (iii) सीए द्वारा प्रमाणित प्रस्तावित परियोजना की व्यवहार्यता प्रतिवेदन; (iv) पिछले तीन वर्षों के लेखापरीक्षित वित्तीय विवरण; (v) सीए द्वारा प्रमाणित नेट वर्थ विवरण; (v) सीए द्वारा प्रमाणित पिछले तीन वर्षों के टर्नओवर का टर्नओवर प्रमाण पत्र; (vi) वित्त स्रोत स्थापित करने वाले दस्तावेज; (vii) तीन वर्षों का अनुमानित नकदी प्रवाह; (viii) आर्किटेक्ट द्वारा प्रमाणित भू-उपयोग पैटर्न, निर्माण योजना और कार्यान्वयन योजना; (ix) निगमन/पंजीकरण प्रमाण पत्र, कम्पनी के संगम ज्ञापन और संगम अनुच्छेद या सोसाइटी/न्यास के नियम और विनियम या साझेदारी विलेख की प्रतिलिपि, जैसा लागू हो; (x) यह प्रमाणित करता हुआ शपथ पत्र कि आवेदन/अनुलग्नकों में दिए गए सभी कथन सत्य और सही हैं; और (xi) कंसोर्टियम/संयुक्त उद्यम के मामले में नोटरी द्वारा विधिवत सत्यापित समझौता ज्ञापन।

आवंटन की तिथि पर लागू प्रीमियम न प्रभारित करने के कारण हानि

यीडा ने सात भूखण्ड 25 से 250 एकड़ भूखण्ड योजना के अन्तर्गत और अपैरल पार्क में 54 भूखण्ड कम दरों पर आवंटित किये थे जिसके परिणामस्वरूप ₹ 175.55 करोड़ की हानि हुई।

6.2.6.3 यीडा संस्थागत, औद्योगिक और आवासीय श्रेणी के भूखण्डों को आवंटन की तिथि पर प्रभावी दरों पर आवंटित करता है। इस सम्बन्ध में एक क्लॉज़ यीडा द्वारा प्रारम्भ की गयी विभिन्न योजनाओं की विवरणिकाओं में भी सम्मिलित किया जाता है। लेखापरीक्षा ने देखा कि दो प्रकरणों में यीडा आवंटन की तिथि पर प्रभावी दरों पर भूखण्डों के आवंटन की अपनी प्रक्रिया से विचलित हुआ जिसके परिणामस्वरूप ₹ 175.55 करोड़ की हानि हुई जैसा कि नीचे चर्चा की गयी है:

(अ) जुलाई 2009 में 25 और 250 एकड़ के मध्य आकार के भूखण्डों के आवंटन के लिए आरम्भ की गयी योजना में आवंटन की तिथि पर प्रभावी दरों पर भूखण्डों के आवंटन सम्बन्धी प्रावधान विवरणिका में सम्मिलित नहीं किया गया था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि सात प्रकरणों में आवेदकों को अक्टूबर 2009 के दौरान आरक्षण पत्र, आरक्षण पत्र निर्गत होने के 30 दिनों के अंदर प्रीमियम के 10 प्रतिशत के बराबर धनराशि जमा करने के निर्देश के साथ निर्गत किये गये थे। तथापि, यीडा आरक्षण धनराशि जमा होने के तुरंत बाद आवेदकों को आवंटन पत्र निर्गत नहीं कर सका क्योंकि आवंटित की जाने वाली भूमि यीडा के कब्जे में नहीं थी। उपरोक्त सात आवेदकों को यीडा द्वारा आवंटन पत्र 28 फरवरी 2011 को, अर्थात एक वर्ष से अधिक के विलम्ब के पश्चात्, निर्गत किये जा सके थे। इस बीच, यीडा ने 2 नवम्बर 2010 से भूमि दरों में संशोधन किया था। चूँकि योजना विवरणिका में आवंटन की तिथि पर प्रभावी दरों पर प्रीमियम प्रभारित करने की कोई शर्त नहीं थी, इसलिए यीडा ने विवरणिका में उल्लिखित प्रीमियम और उस पर 12 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से अर्धवार्षिक चक्रवृद्धि ब्याज प्रभारित करने का निर्णय (फरवरी 2011) लिया। इस प्रकार आवंटन की तिथि पर प्रभावी दर प्रभारित न करने के कारण यीडा को ₹ 168.79 करोड़ की हानि हुई, जैसा कि नीचे **तालिका 6.2.9** में वर्णित है:

तालिका 6.2.9: आवंटन की तिथि पर प्रभावी दरों पर भूखण्डों का आवंटन न करने के कारण हानि का विवरण

(₹ करोड़ में)

क्रं. सं.	आवंटी का नाम	आवंटन की तिथि	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	कुल प्रीमियम जो वसूल किया गया	कुल प्रीमियम जो वसूला जाना था	यीडा को हानि
1.	सतिलीला एजुकेशनल फाउंडेशन	28-02-2011	2,42,655.13	44.72	86.99	42.27
2.	त्याग बिल्डस्पेस प्राइवेट लिमिटेड	28-02-2011	1,01,128.78	18.64	36.75	18.11
3.	एचपीएस आईटी सॉल्यूशन्स प्राइवेट लिमिटेड	28-02-2011	1,00,586.00	18.54	36.57	18.03
4.	चन्द्रलेखा कंस्ट्रक्शन्स (पी.) लिमिटेड	28-02-2011	2,02,868.60	37.38	72.89	35.51

क्रं. सं.	आवंटी का नाम	आवंटन की तिथि	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	कुल प्रीमियम जो वसूल किया गया	कुल प्रीमियम जो वसूला जाना था	यीडा को हानि
5.	एस.के. कॉनट्रैक्ट्स (पी.) लिमिटेड	28-02-2011	1,01,075.70	18.63	36.74	18.11
6.	एमएमए ग्रेन्स मिल्स प्राइवेट लिमिटेड	28-02-2011	1,00,852.88	18.59	36.67	18.08
7.	शांति एजुकेशनल सोसाइटी	28-02-2011	1,03,879.59	19.06	37.74	18.68
योग				**175.56**	**344.35**	**168.79**

स्रोतः सम्बन्धित आवंटन पत्रावलियाँ और यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि आरक्षण पत्र और आवंटन पत्र निर्गत करने के बीच की विलम्बित अवधि के लिए 12 प्रतिशत की दर से ब्याज लेने का निर्णय बोर्ड के अनुमोदन से लिया गया था। उसने आगे कहा कि वह एक स्वायत्त निकाय है और उसे क्षेत्र के विकास के लिए इस तरह के निर्णय लेने का अधिकार है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि आवंटन की तिथि पर प्रभावी दरों के अतरिक्त अन्य दरों पर भूखण्डों का आवंटन न केवल सामान्य प्रचलन के विरुद्ध था, बल्कि यीडा के वित्तीय हितों के लिए भी हानिकारक था क्योंकि इसके परिणामस्वरूप कम दरों पर आवंटन हुआ और यीडा को हानि हुई।

(ब) यीडा के औद्योगिक विकास क्षेत्र में अपैरल पार्क की स्थापना के लिए सोसाइटी ऑफ नोएडा अपैरल एक्सपोर्ट क्लस्टर (एनएईसी) के सदस्यों को भूखण्डों के आवंटन के लिए उ.प्र. सरकार, एनएईसी और यीडा के मध्य 24 जनवरी 2018 को एक समझौता ज्ञापन (एमओयू) हस्ताक्षरित किया गया था। यीडा के बोर्ड ने 7 मई 2018 को आयोजित अपनी 63वीं बैठक में अपैरल पार्क में एनएईसी के सदस्यों को भूखण्डों के आवंटन को अनुमोदित किया और आवंटन प्रक्रिया प्रारम्भ करने के निर्देश दिए।

फलस्वरूप, यीडा ने एनएईसी के इच्छुक सदस्यों को भूखण्डों के आवंटन के लिए आवेदन करने और 10 प्रतिशत पंजीकरण धनराशि जमा करने के लिए कहा (अगस्त 2018) था। एनएईसी ने 65 आवेदकों की एक सूची उपलब्ध (3 अक्टूबर 2019) करायी जिन्होंने भूखण्डों के आवंटन के लिए यीडा के पास 10 प्रतिशत पंजीकरण धनराशि जमा की थी।

चूँकि यीडा ने 30 मई 2019 को आयोजित अपनी 65वीं बोर्ड बैठक में आवंटन दरों को संशोधित करने का निर्णय लिया था, इसलिए 21 दिसम्बर 2019 को आयोजित 66वीं बोर्ड बैठक में बोर्ड के समक्ष एक प्रस्ताव रखा गया था ताकि उन आवेदकों को भूखण्ड पूर्व-संशोधित दरों पर आवंटित किये जा सकें जिन्होंने दरों में संशोधन से पहले पंजीकरण धनराशि जमा कर दी थी। यीडा के बोर्ड ने 64 आवेदकों को भूखण्ड आवंटित करने का निर्णय लिया, जिन्होंने 65वीं बैठक से पहले पंजीकरण धनराशि जमा कर दी थी। उपरोक्त 64 आवेदकों में से 54 आवेदकों को यीडा ने 30 मई 2019 तक

प्रभावी दरों पर भूखण्ड आवंटित (अप्रैल 2020 से मई 2021) किये जबकि इन आवंटनों की अवधि के दौरान संशोधित दरें प्रभावी थीं।

इस प्रकार, यीडा आवंटन की तिथि पर प्रभावी दरों पर भूखण्डों के आवंटन के अपने स्थापित प्रचलन से विचलित हो गया था और पूर्व-संशोधित दरों पर उपरोक्त आवेदकों को भूखण्ड आवंटित किये जिसके परिणामस्वरूप ₹ 6.76 करोड़ की हानि हुई जैसा की **परिशिष्ट-6.2.3** में वर्णित है। अग्रेतर, यद्यपि एनएईसी के सदस्यों को पूर्व-संशोधित दरों पर भूखण्डों के आवंटन के लिए यीडा के बोर्ड के समक्ष प्रस्ताव रख गया था, किन्तु बोर्ड के निर्णय में प्रभारित किए जाने वाले आवंटन दर के सम्बन्ध में कोई उल्लेख नहीं था।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि पूर्व-संशोधित दरों पर एनएईसी के सदस्यों को भूखण्डों के आवंटन को यीडा के बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि इस प्रकरण में यीडा आवंटन की तिथि पर प्रभावी दरों पर औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के अपने स्थापित प्रचलन से विचलित हुआ था जिसके परिणामस्वरूप यीडा को हानि हुई थी।

आवंटन धनराशि जमा न करने के बावजूद भूखण्ड को निरस्त न किया जाना

6.2.6.4 यीडा ने 'जैसा है जहाँ है आधार' पर वाणिज्यिक भूखण्डों के आवंटन के लिए सीलबंद निविदाएं आमंत्रित (फरवरी 2015) कीं थीं। योजना के नियम एवं शर्तें यह प्रावधानित करते थे कि आवंटी को आवंटन पत्र निर्गत होने की तिथि से 60 दिनों के अंदर आवंटन धनराशि के रूप में कुल प्रीमियम का 20 प्रतिशत जमा करना होगा। समय के अंदर इस धनराशि को जमा करने में विफल रहने पर, आवंटन निरस्त कर दिया जाएगा और जमा की गयी सम्पूर्ण जमानत धनराशि जब्त कर ली जाएगी।

यीडा ने फ्लेमिंगो बिल्डवेल एण्ड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड के पक्ष में आवंटन पत्र निर्गत (19 अगस्त 2015) किया था जिसमें आवंटी को आवंटन पत्र निर्गत होने के 60 दिनों के अंदर ₹ 27.92 लाख की आवंटन धनराशि जमा करने की अपेक्षा थी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि आवंटी ने 60 दिनों के निर्धारित समय के अंदर आवंटन धनराशि जमा नहीं की थी। तथापि, यीडा ने भूखण्ड को निरस्त करने के लिए कोई कार्रवाई शुरू नहीं की और न ही ₹ 12 लाख की जमानत धनराशि जब्त की।

यीडा के बोर्ड ने 27 नवम्बर 2018 को आयोजित अपनी 64वीं बैठक में वाणिज्यिक भूखण्डों के आवंटियों द्वारा जमा की गयी सम्पूर्ण धनराशि वापस करने का निर्णय लिया क्योंकि विकास कार्य पूर्ण न होने के कारण यीडा भूखण्डों का कब्जा सौपनें में असमर्थ था। इसके पश्चात् आवंटी ने 11 जून 2019 को यीडा से उसके द्वारा जमा की गयी पूर्ण धनराशि वापस

करने का अनुरोध किया क्योंकि यीडा ने उसे भूखण्ड का कब्जा नहीं सौंपा था। यीडा ने 28 जून 2019 को आवंटी को ₹ 13.96 लाख (जमानत धनराशि - ₹ 12 लाख और आरक्षण धनराशि- ₹ 1.96 लाख) की पूर्ण धनराशि वापस कर दी।

इस प्रकार, निर्धारित समय के अंदर आवंटन धनराशि जमा करने में आवंटी द्वारा विफल रहने पर भी भूखण्ड निरस्त न करके और जमानत धनराशि जब्त न करके यीडा ने आवंटी को ₹ 12 लाख का अनुचित लाभ पहुँचाया।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि आवंटी द्वारा जमा की गयी धनराशि विवरणिका शर्तों के अनुसार वापस कर दी गयी थी क्योंकि यीडा न्यायिक वाद और किसान आंदोलन के कारण भूखण्ड का कब्ज़ा सौंपने में सक्षम नहीं था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि आवंटी ने नियत समय के अंदर आवंटन धनराशि जमा नहीं की थी, इसलिए, भूखण्ड को निरस्त कर दिया जाना चाहिए था और विवरणिका की शर्तों के अनुसार यीडा द्वारा जमानत धनराशि जब्त कर ली जानी चाहिए थी। इसके अतिरिक्त, आवंटियों द्वारा जमा की गयी धनराशि को वापस करने का बोर्ड का निर्णय, आवंटन धनराशि जमा नहीं करने के कारण भूखण्ड निरस्त करने के लिए निर्धारित समय से तीन वर्ष से अधिक समय के उपरांत लिया गया था।

आवंटी को अनुचित लाभ

6.2.6.5 संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के लिए यीडा द्वारा आरम्भ (नवम्बर 2010) की गयी योजना के नियम एवं शर्तें अन्य बातों के साथ-साथ यह भी प्रावधानित करते थे कि आवंटी चेकलिस्ट निर्गत होने की तिथि से 30 दिनों के अंदर पट्टा विलेख निष्पादित करेगा और भूखण्ड का भौतिक कब्जा लेगा। ऐसा करने में विफल रहने की स्थिति में, आवंटन निरस्तीकरण के अधीन होगा। असाधारण परिस्थितियों में, सीईओ या उसके अधिकृत अधिकारी वार्षिक पट्टा किराया के बराबर शास्ति के भुगतान पर अधिकतम 12 माह तक का समय-विस्तार दे सकते हैं। अग्रेतर, आवंटन के नियम एवं शर्तों के उल्लंघन या प्रीमियम के किश्तों को जमा नहीं करने के लिए आवंटी की ओर से चूक के प्रकरणों में, यीडा आवंटन निरस्त करने के अपने अधिकारों का उपयोग करने के लिए स्वतंत्र होगा। भूखण्ड के निरस्त होने की स्थिति में, कुल प्रीमियम का 20 प्रतिशत या निरस्त करने कि तिथि तक जमा की गयी धनराशि, जो भी कम हो, जब्त कर ली जाएगी और शेष, यदि कोई हो तो, बिना किसी ब्याज के वापस कर दी जाएगी।

यीडा ने उपरोक्त योजना के अन्तर्गत श्री सौरभ गोयल को 1,000 वर्गमीटर का एक संस्थागत भूखण्ड कॉर्पोरेट कार्यालय की स्थापना के लिए ₹ 51.50 लाख के प्रीमियम पर आवंटित (29 मार्च 2011) किया था।

उपरोक्त संस्थागत भूखण्ड के पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए चेकलिस्ट 30 मार्च 2012 को आवंटी को निर्गत की गयी थी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि आवंटी ने आज तक (अप्रैल 2022) उपरोक्त भूखण्ड के लिये पट्टा विलेख निष्पादित नहीं किया था। इसके अतिरिक्त, आवंटी ने मार्च 2012 से कोई धनराशि भी जमा नहीं की थी और अप्रैल 2022 को ₹ 1.44 करोड़ की धनराशि अतिदेय थी।

योजना विवरणिका के नियम एवं शर्तों, जैसा कि ऊपर चर्चा की गयी है, का अनुपालन न करने के कारण भूखण्ड को निरस्त कर दिया जाना चाहिए था और कुल प्रीमियम धनराशि का 20 प्रतिशत ₹ 10.30 लाख जब्त कर लिया जाना चाहिए था। तथापि, यीडा द्वारा इस सम्बन्ध में कोई कार्रवाई नहीं की गयी थी।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि आवंटी को अतिदेय धनराशि जमा करने और पट्टा विलेख निष्पादित करने के लिए कई नोटिस निर्गत किये गये थे। उसने अग्रेतर कहा कि पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए आवंटियों को 31 मार्च 2023[22] तक का समय विस्तार दिए जाने के बोर्ड के के निर्णय (24 अगस्त 2022) के अन्तर्गत आवंटी को उस तिथि तक का समय विस्तार दिया गया है। यदि आवंटी विस्तारित तिथि तक अतिदेय धनराशि जमा करने के पश्चात् पट्टा विलेख निष्पादित नहीं करता है तो विवरणिका की शर्तों के अनुसार कार्रवाई की जायेगी।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि पट्टा विलेख के निष्पादन और देय धनराशि के भुगतान में आवंटी द्वारा निरंतर चूक किये जाने के पश्चात् भी यीडा द्वारा आवंटी के विरुद्ध कोई कार्रवाई शुरु नहीं की गयी थी।

आवंटियों द्वारा प्राप्त की गयी स्टाम्प शुल्क छूट के सापेक्ष बैंक गारंटी न प्राप्त करने/उसका नवीनीकरण न कराने के कारण हानि

6.2.6.6 उ.प्र. सरकार द्वारा निर्गत शासनादेशों[23] के अनुसार, निर्धारित मानदण्डों को पूरा करने वाले आवंटी पट्टा विलेख के निष्पादन पर स्टाम्प शुल्क में छूट का लाभ उठाने के पात्र थे। स्टाम्प शुल्क से छूट का लाभ उठाने वाले आवंटियों को स्टाम्प शुल्क की छूट की धनराशि के बराबर बैंक गारंटी प्रस्तुत करना था। यदि आवंटी निर्धारित अवधि के अंदर परियोजना को पूर्ण करने में विफल रहते हैं तो यीडा को बैंक गारंटी को भुना लेना था और धनराशि को राजकोष में जमा कर देना था।

उपरोक्त के सम्बन्ध में लेखापरीक्षा ने निम्नलिखित देखाः

---

[22] समय विस्तार इसलिए दिया गया था क्योंकि यीडा द्वारा भूस्वामियों को 'नो लिटिगेशन इंसेंटिव' वितरित नहीं किया जा सका था।

[23] दिनांक 19 जनवरी 2005, 17 अगस्त 2009 और 21 अगस्त 2009।

• यीडा ने एसडीजेड योजना के अन्तर्गत जेपीएसके स्पोर्ट्स प्राइवेट लिमिटेड को 1,08,53,327 वर्गमीटर का एक भूखण्ड आवंटित (फरवरी 2009 से दिसम्बर 2010) किया था। 96,57,390 वर्गमीटर क्षेत्रफल के लिए पट्टा विलेख निष्पादित दिए गये थे और आवंटी ने ₹ 86.47 करोड़ के स्टाम्प शुल्क से छूट का लाभ उठाया था। तथापि, यीडा स्टाम्प शुल्क छूट के सापेक्ष आवंटी से बैंक गारंटी प्राप्त करने में विफल रहा था। अग्रेतर, यीडा द्वारा (12 फरवरी 2020) बकाया देयों और निर्धारित अवधि के अंदर परियोजना को पूर्ण नहीं करने के कारण भूखण्ड निरस्त कर दिया गया था। इस प्रकार, बैंक गारंटी के अभाव में छूट प्राप्त स्टाम्प शुल्क की धनराशि आवंटी से वसूल नहीं की जा सकी, जिसके परिणामस्वरूप राजकीय राजकोष को ₹ 86.47 करोड़ की हानि हुई।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (जून 2022) कि 17 अगस्त 2009 के शासनादेश, जिसके आधार पर आवंटी को स्टाम्प शुल्क के भुगतान से छूट दी गई थी, में बैंक गारंटी प्राप्त करने का कोई प्रावधान नहीं था।

यीडा एसडीजेड योजना के अन्तर्गत एक भूखण्ड के प्रकरण में स्टाम्प शुल्क से छूट के सापेक्ष बैंक गारंटी प्राप्त करने और 25-250 एकड़ भूखण्ड योजना के अन्तर्गत पाँच भूखण्डों के प्रकरण में बैंक गारंटी का नवीनीकरण कराने में विफल रहा था जिसके परिणामस्वरूप राजकीय राजकोष को ₹ 95.59 करोड़ की हानि हुई थी।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि उपरोक्त शासनादेश में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि परियोजना का कार्यान्वयन न होने की स्थिति में राजस्व की हानि की क्षतिपूर्ति के लिए सम्बन्धित विभाग आवंटी से बैंक गारंटी प्राप्त करने के पश्चात् ही स्टाम्प शुल्क से छूट की स्वीकार्यता के लिए प्रमाण पत्र निर्गत करेगा।

• 25-250 एकड़ भूखण्ड योजना के अन्तर्गत पाँच आवंटियों ने ₹ 9.12 करोड़ की स्टाम्प शुल्क की छूट का लाभ उठाया था और इस तरह की छूट के सापेक्ष समान धनराशि की बैंक गारंटी जमा की थी। लेखापरीक्षा ने पाया कि आवंटी निर्धारित समय-सीमा के अनुसार परियोजनाओं को निष्पादित करने में विफल रहे थे और उनके द्वारा प्रस्तुत बैंक गारंटी भी समाप्त हो गयी थी। विवरण नीचे **तालिका 6.2.10** में दिया गया है:

तालिका 6.2.10: स्टाम्प शुल्क से छूट के सापेक्ष समाप्त बैंक गारंटियों का विवरण

क्रं. सं.	आवंटी का नाम	पट्टा विलेख निष्पादन की तिथि	पट्टे पर दिया गया क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	बैंक गारंटी की धनराशि (₹ करोड़ में)	टिप्पणियाँ
1.	क्षीमा इंटरप्राइजेज प्राइवेट लिमिटेड	14-02-2011	1,01,400.00	1.20	बैंक गरंटी 21-10-2016 को समाप्त हो गयी
2.	श्रीमती शकुंतला एजुकेशनल एण्ड वेलफेयर सोसाइटी	22-01-2010 एवं 07-04-2010	2,10,418.72	1.94	बैंक गरंटी 20-01-2016 को समाप्त हो गयी
3.	इण्डिया नॉलेज सिटी फाउंडेशन	30-12-2009 और 11-10-2010	2,02,315.96	2.21	₹ 0.73 करोड़ की बैंक गारंटी 30-12-2010 को और ₹ 1.48 करोड़ की बैंक गारंटी 18-09-2011 को समाप्त हो गयी

क्रं. सं.	आवंटी का नाम	पट्टा विलेख निष्पादन की तिथि	पट्टे पर दिया गया क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	बैंक गारंटी की धनराशि (₹ करोड़ में)	टिप्पणियाँ
4.	बाबू बनारसी दास नार्थन इंडिया फाउंडेशन	19-10-2010	1,22,880.00	1.44	बैंक गरंटी 16-08-2016 को समाप्त हो गयी
5.	सतिलीला एजुकेशनल फाउंडेशन	25-08-2011	2,42,655.13	2.33	बैंक गरंटी 31-10-2017 को समाप्त हो गयी
योग				**9.12**	

स्रोतः सम्बन्धित आवंटन पत्रावलियाँ और यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

इस प्रकार, यीडा उपरोक्त प्रकरणों में बैंक गारंटियों के नवीनीकरण की निगरानी करने में विफल रहा जिसके परिणामस्वरूप स्टाम्प शुल्क के रूप में राजकीय राजकोष को ₹ 9.12 करोड़ की हानि हुई क्योंकि स्टाम्प शुल्क छूट की शर्तों के अनुपालन में चूक के बावजूद आवंटियों से धनराशि वसूल नहीं की जा सकी।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि आवंटियों द्वारा बैंक गारंटी का नवीनीकरण करने के लिए प्रयास किये जा रहे हैं। उसने अग्रेतर कहा कि आवंटियों को नोटिस निर्गत किये गये हैं, जिसमें कहा गया है कि अगर बैंक गारंटी का नवीनीकरण नहीं किया जाता है तो आवंटन निरस्त कर दिया जाएगा।

तथ्य यह है कि न तो यीडा ने आवंटियों से नवीनीकृत बैंक गारंटी प्राप्त की और न ही आज तक भूखण्डों का आवंटन निरस्त किया था।

कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने में विलम्ब के लिए शास्ति आरोपित न करना

6.2.6.7 25-250 एकड़ भूखण्ड योजना के आवंटियों के साथ निष्पादित पट्टा विलेखों में निर्धारित नियम एवं शर्तें अन्य बातों के साथ-साथ यह भी प्रावधानित करते थे कि पट्टाधारक को अंतिम पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से छः वर्ष की अवधि के अंदर मुख्य गतिविधि के लिए निर्धारित अनुमन्य क्षेत्रफल के न्यूनतम 40 प्रतिशत में निर्माण पूरा करना होगा और कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा। इसके उपरांत, कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र निर्गत होने के छः माह के अंदर, पट्टाधारक को मुख्य गतिविधि की क्रियाशीलता सुनिश्चित करनी होगी और यीडा से क्रियाशीलता प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा। ऐसा करने में विफल रहने की स्थिति में प्रति वर्ष कुल प्रीमियम के चार प्रतिशत की दर से अनुपातिक मासिक आधार पर या ऐसी दरों पर जिन्हें समय-समय पर संशोधित किया जाए, शास्ति आरोपित की जाएगी। यीडा के बोर्ड ने अपनी 51वीं बैठक (15 सितम्बर 2014) में परियोजनाओं को पूरा करने के लिए दो वर्ष की अतिरिक्त अवधि अनुमन्य करने का निर्णय लिया था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि निर्धारित निर्माण को पूरा करने के लिए निर्धारित अवधि से 24 से 52 माह के विलम्ब के उपरांत भी 13 आवंटियों (निरस्त

भूखण्ड को छोड़कर) में से किसी ने भी अप्रैल 2022 तक यीडा से कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया था। तथापि, यीडा ने आवंटियों पर कोई शास्ति आरोपित नहीं की थी। यहाँ यह उल्लेख करना उपयुक्त है कि मात्र तीन आवंटियों ने यीडा से विस्तृत ड्राइंग/मानचित्र स्वीकृत कराये थे और शेष 10 आवंटियों ने अब तक (अप्रैल 2022) यीडा से विस्तृत ड्राइंग/मानचित्र भी अनुमोदित नहीं कराए थे।

अग्रेतर, पट्टा विलेखों में निर्धारित नियम एवं शर्तें यह प्रावधानित करते हैं कि यदि पट्टधारक निर्धारित समयावधि के अंदर निर्माण शुरू और पूरा करने या उस गतिविधि को प्रारम्भ करने में जिसके लिए भूमि आवंटित की गई है, विफल रहता है तो आवंटन/पट्टा निरस्त/निर्धारित किया जा सकता है। आवंटित भूखण्डों पर निर्माण शुरू करने और पूरा करने में आवंटियों की ओर से अत्यधिक विलम्ब के बावजूद, यीडा चूककर्ता आवंटियों के आवंटन/ पट्टा विलेख को निरस्त करने के लिए अग्रसर नहीं हुआ।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि अतिरिक्त प्रतिकर की माँग को लेकर किसानों के आन्दोलन के कारण आवंटी आवंटित भूखण्डों पर निर्माण कार्य शुरू नहीं कर सके थे। उसने अग्रेतर कहा कि विकास कार्यों के पूरा होने के उपरांत आवंटियों द्वारा निर्माण शुरू किया जाएगा।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि किसानों के आन्दोलन के कारण कार्य में बाधा को देखते हुए यीडा के बोर्ड द्वारा निर्माण पूरा करने के लिए दो वर्ष की अतिरिक्त अवधि अनुमन्य की गयी थी। तथापि, किसी भी आवंटी ने विस्तारित अवधि में भी निर्धारित निर्माण पूरा नहीं किया था।

आवंटनों के परिणाम

6.2.7 औद्योगिक क्षेत्र को विकसित करने के अपने उद्देश्य के अन्तर्गत, यीडा औद्योगिक, संस्थागत, मिश्रित भू-उपयोग, वाणिज्यिक और आवासीय क्षेत्रों का विकास करता है। विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत आवंटित परिसम्पत्तियों के सम्बन्ध में निर्धारित गतिविधियों अर्थात चेकलिस्ट निर्गत करना, पट्टा विलेखों का निष्पादन करना और इकाईयों/परियोजनाओं को पूर्ण करने की स्थिति नीचे **तालिका 6.2.11** में वर्णित है:

तालिका 6.2.11: निर्धारित गतिविधियों को पूरा करने की स्थिति

क्रं. सं.	परिसम्पत्ति की श्रेणी	आवंटित भूखण्ड		निरस्त/समर्पित भूखण्ड		निर्गत चेकलिस्ट (निरस्त/समर्पित किये गए भूखण्डों को छोड़कर)		निष्पादित पट्टा विलेख (निरस्त/समर्पित किये गए भूखण्डों को छोड़कर)		पूरी की गयी इकाईयों/ परियोजनाओं की संख्या
		संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	
1.	एसडीजेड	1	1,08,53,327.00	1	1,08,53,327.00	--	--	--	--	--
2.	25-250 एकड़ भूखण्ड योजना	14	21,06,441.68	1	1,21,410.00	13	19,85,031.68	13	19,85,031.68	--
3.	संस्थागत	134	14,58,214.00	2	20,000.00	82	3,98,039.00	51	2,87,301.00	--
4.	औद्योगिक	2428	38,55,676.00	46	34,400.00	453	6,11,318.00	59	3,51,483.00	--

क्रं. सं.	परिसम्पत्ति की श्रेणी	आवंटित भूखण्ड		निरस्त/समर्पित भूखण्ड		निर्गत चेकलिस्ट (निरस्त/समर्पित किये गए भूखण्डों को छोड़कर)		निष्पादित पट्टा विलेख (निरस्त/समर्पित किये गए भूखण्डों को छोड़कर)		पूरी की गयी इकाईयों/ परियोजनाओं की संख्या
		संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	
5.	मिश्रित भू-उपयोग	9	23,10,851.00	--	--	7	21,70,851.00	6	17,10,449.00	--
6.	वाणिज्यिक	16	2,036.00	13	1,688.00	--	--	--	--	--
7.	आवासीय	28,073	98,36,640.00	1,603	5,89,196.00	9,992	42,42,046.00	5,048	19,82,426.00	--
योग		**30,675**	**3,04,23,185.68**	**1,666**	**1,16,20,021.00**	**10,547**	**94,07,285.68**	**5,177**	**63,16,690.68**	**--**

स्रोत: यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

उपरोक्त तालिका से यह देखा जा सकता है कि 2005-06 से 2020-21 की अवधि के दौरान, यीडा ने 3,04,23,185.68 वर्गमीटर क्षेत्रफल के 30,675 भूखण्ड आवंटित किये थे, जिनमें से 1,16,20,021.00 वर्गमीटर क्षेत्रफल (आवंटित क्षेत्रफल का 38 प्रतिशत) के 1,666 भूखण्डों को निरस्त/समर्पित कर दिया गया था। अग्रेतर, 94,07,285.68 वर्गमीटर क्षेत्रफल (आवंटित क्षेत्रफल, निरस्त/समर्पित भूखण्डों के क्षेत्रफल को छोड़कर, का 50 प्रतिशत) के 10,547 भूखण्डों के सम्बन्ध में ही चेकलिस्ट निर्गत किए गए थे और 63,16,690.68 वर्गमीटर क्षेत्रफल (आवंटित क्षेत्रफल, निरस्त/ समर्पित भूखण्डों के क्षेत्रफल को छोड़कर, का 34 प्रतिशत) के 5,177 भूखण्डों के सम्बन्ध में पट्टा विलेख निष्पादित किये गये थे। चेकलिस्टों को निर्गत करने में विलम्ब के कारण पट्टा विलेखों के निष्पादन में विलम्ब हुआ जिससे इकाईयों/परियोजनाओं को पूरा करने की अवधि बढ़ गयी। चूँकि आवंटित परिसम्पत्तियों पर कोई भी इकाई/परियोजना अप्रैल 2022 तक पूरी नहीं हुई थी इसलिए उपरोक्त परिसम्पत्तियों के आवंटन का उद्देश्य अर्थात उद्योग और संस्थानों की स्थापना और वाणिज्यिक स्थानों का विकास पूरी तरह से अधूरा रहा था।

यीडा/ उ.प्र. सरकार द्वारा लेखापरीक्षा प्रेक्षण पर कोई उत्तर नहीं दिया गया था।

निष्कर्ष

25-250 एकड़ भूखण्ड योजना के अन्तर्गत भूखण्डों के आवंटन और संस्थागत, औद्योगिक और मिश्रित भू-उपयोग भूखण्डों के आवंटन हेतु योजना विवरणिकाओं में निर्धारित नियम एवं शर्तों में भूखण्डों के आवंटन हेतु अर्ह होने के लिए आवेदकों द्वारा पूरा किये जाने वाले किसी भी तकनीकी और वित्तीय अर्हता मानदण्ड को निर्धारित नहीं किया गया था। साक्षात्कार के आधार पर भूखण्ड आवंटित किये गये थे।

मिश्रित भू-उपयोग भूखण्ड योजना के अन्तर्गत औद्योगिक/संस्थागत भू-उपयोग के अधिक प्रावधान और आवासीय और वाणिज्यिक भूमि उपयोग के कम प्रावधान के कारण यीडा को हानि हुई थी। लागू प्रभारों जैसे हस्तांतरण शुल्क, लोकेशन चार्ज, पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के लिए शास्ति, आदि कम आरोपित करने और योजना विवरणिकाओं के नियम एवं शर्तों के अनुसार कार्रवाई न करने के कारण यीडा द्वारा आवंटियों को अनुचित लाभ

पहुँचाया गया था। लोकेशन चार्ज प्रभारित करने के प्रावधानों में एकरूपता नहीं थी और यीडा ने संस्थागत और मिश्रित भू-उपयोग भूखण्डों के प्रकरण में पार्क/ग्रीन बेल्ट के सामने और कोने के भूखण्डों के लिए लोकेशन चार्ज प्रभारित करने का प्रावधान नहीं किया था, जिसके परिणामस्वरूप हानि हुई थी। भूखण्ड कम दरों पर आवंटित किए गए थे और पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के लिए कम शुल्क प्रभारित किया गया था।

यीडा ने योजनाएं प्रारम्भ की थीं और भूखण्डों का आवंटन किया था, हालाँकि वह आवंटन के उपरांत उचित समय के अंदर भूखण्डों का कब्जा सौंपने की स्थिति में नहीं था क्योंकि अर्जन/विकास गतिविधियां पूरी नहीं हुई थीं। आवेदकों द्वारा निर्धारित दस्तावेज जमा नहीं करने के बावजूद भूखण्ड आवंटित किये गये थे।

आवंटित 1,88,03,164.68 वर्गमीटर क्षेत्रफल (निरस्त/समर्पित भूखण्डों के क्षेत्रफल को छोड़कर) के सापेक्ष, मात्र 34 प्रतिशत क्षेत्रफल के लिए पट्टा विलेख निष्पादित किए गए थे और अप्रैल 2022 तक कोई भी इकाई/परियोजना पूर्ण नहीं हुई थी, जिससे इन भूखण्डों के आवंटन का मुख्य उद्देश्य विफल हो गया था।

अध्याय-VII

कॉर्पोरेट गवर्नेंस और आंतरिक नियंत्रण

अध्याय-VII

कॉर्पोरेट गवर्नेंस और आंतरिक नियंत्रण

कॉर्पोरेट गवर्नेंस एक संगठन के भीतर पारदर्शिता, उत्तरदायित्व और कुशल प्रबंधन सुनिश्चित करने में महत्वपूर्ण भूमिका निभाता है। इसके अतिरिक्त, एक प्रभावी आंतरिक नियंत्रण प्रणाली किसी भी सफल संगठन के लिए एक पूर्व अपेक्षित सिद्धान्त है। यीडा ने वार्षिक प्रतिवेदनों को तैयार करके सरकार को प्रस्तुत नहीं किये हैं और राज्य सरकार द्वारा लेखा के वार्षिक विवरण का प्रारूप निर्धारित नहीं किया गया है। इसके अतिरिक्त, यीडा कर्मकार कल्याण उपकर और माल और सेवा कर जमा करने के लिए सांविधिक प्रावधानों का अनुपालन सुनिश्चित करने में विफल रहा।

यीडा ने विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण और आवंटन के लिए नियमावली तैयार नहीं की थी और मूल्य निर्धारण प्रक्रिया और योजना विवरणिका शर्तों में एकरूपता की कमी थी।

यीडा की आईटी प्रणाली अपूर्ण थी क्योंकि यह वर्तमान एवं पूर्व में लेनदेन/ घटनाओं कि स्थिति का विवरण प्रदान नहीं करती है। इसके अतिरिक्त, यीडा के पास एक प्रभावी एमआईएस प्रणाली नहीं है। अतः यीडा के शीर्ष प्रबंधन द्वारा विभिन्न वर्गों/विभागों की गतिविधियों की प्रभावी रूप से अनुश्रवण नहीं किया जा सका।

प्रस्तावना

7.1 कॉर्पोरेट गवर्नेंस नियमों, प्रथाओं और प्रक्रियाओं की एक प्रणाली है जिसके द्वारा एक संगठन को निर्देशित और नियंत्रित किया जाता है। कॉर्पोरेट गवर्नेंस का प्राथमिक उद्देश्य यह सुनिश्चित करना है कि संगठन नैतिक, पारदर्शी और उत्तरदायित्व के रूप से काम करते हैं, तथा सभी हितधारकों के हितों की रक्षा भी करते हैं।

इसके अतिरिक्त, आंतरिक नियंत्रण, सरल शब्दों में, ऐसी गतिविधियाँ और सुरक्षा उपाय हैं जो किसी संगठन के प्रबंधन द्वारा यह सुनिश्चित करने के लिए, कि उसकी गतिविधियाँ योजना के अनुसार आगे बढ़ रही हैं, लगाए जाते हैं एक प्रभावी आंतरिक नियंत्रण प्रणाली किसी भी सफल संगठन के लिए एक पूर्व अपेक्षित सिद्धान्त है।

लेखापरीक्षा परिणाम

7.2 उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास (यूपीआईएडी) अधिनियम, 1976 के प्रावधान, उत्तर प्रदेश में औद्योगिक विकास प्राधिकरणों के निर्णय लेने और उनकी उत्तरदायित्व के लिए एक रुपरेखा स्थापित करते हैं। इन सिद्धांतों का पालन करके, यीडा औद्योगिक विकास के लिए अनुकूल वातावरण को बढ़ावा दे सकता है, निवेश आकर्षित कर सकता है और अपने औद्योगिक विकास क्षेत्र के सतत् विकास में योगदान कर सकता है।

लेखापरीक्षा ने उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास (यूपीआईएडी) अधिनियम, 1976 में निर्धारित यीडा के कार्यों और यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 में निर्धारित राज्य सरकार की शक्तियों के साथ-साथ अन्य प्रचलित कानूनों के संदर्भ में कॉर्पोरेट गवर्नेंस और आंतरिक नियंत्रण की प्रणाली का विश्लेषण किया।

लेखापरीक्षा परिणामों को निम्नानुसार वर्गीकृत किया गया है:

- सरकार और बोर्ड स्तर पर शासन और नीतिगत रूपरेखा ***(प्रस्तर 7.3 से 7.3.4)***
- प्रचलित सांविधिक प्रावधानों का अनुपालन ***(प्रस्तर 7.4 से 7.4.4);***
- पारदर्शिता और उत्तरदायित्व की कमी ***(प्रस्तर 7.5 से 7.5.3);*** और
- अनुश्रवण तंत्र और आंतरिक नियंत्रण प्रणाली ***(प्रस्तर 7.6 से 7.6.4)***।

सरकार और बोर्ड स्तर पर शासन और नीतिगत रुपरेखा

7.3 औद्योगिक विकास प्राधिकरणों का व्यापक रूपरेखा यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 द्वारा नियमित किया जाता है। यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 की धारा 18 में यह प्रावधान है कि राज्य सरकार अधिसूचना द्वारा इस अधिनियम के उद्देश्यों को पूरा करने के लिए नियम बना सकती है। इसके अतिरिक्त, यीडा बोर्ड को ऐसी नीतियाँ बनाने और प्रक्रियाएं तैयार करने की आवश्यकता है जो लागू अधिनियमों के रुपरेखा के अनुरूप हों।

इस सम्बन्ध में, राज्य सरकार और यीडा के बोर्ड के स्तर पर निम्नलिखित कमियां देखी गईं:

वार्षिक प्रतिवेदन तैयार न किया जाना और विधायिका में प्रस्तुत न किया जाना

7.3.1 किसी संगठन के वार्षिक प्रतिवेदन में उसके लेखापरीक्षित वार्षिक लेखे तथा वर्ष के दौरान किए गए महत्त्वपूर्ण क्रियाकलापों की सूचनाएँ अंकित होती हैं। यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 की धारा 23 में प्रावधान है कि यीडा प्रत्येक वर्ष उस वर्ष के दौरान अपनी गतिविधियों का एक प्रतिवेदन तैयार करेगा और राज्य सरकार को ऐसे प्रारूप में और उस तिथि को या उससे पहले प्रस्तुत करेगा जो कि राज्य सरकार द्वारा निर्दिष्ट कि गई हो और उल्लिखित प्रतिवेदन को विधानमंडल के दोनों सदनों के समक्ष रखा जाएगा।

यीडा ने सांविधिक रूप से अधिदेशित राज्य विधानमंडल के समक्ष प्रस्तुत करने के लिए, उ.प्र. सरकार को वार्षिक प्रतिवेदन तैयार और प्रस्तुत नहीं किया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जैसा की सांविधिक रूप से अधिदेशित है, न तो उ.प्र. सरकार ने यीडा द्वारा ऐसा प्रतिवेदनों को प्रस्तुत करने के लिए प्रारूप और तिथियां निर्धारित की हैं और न ही यीडा ने राज्य विधानमंडल के समक्ष प्रस्तुत करने के लिए उ.प्र. सरकार को वार्षिक प्रतिवेदनों को तैयार और प्रस्तुत किया। इससे संकेत मिलता है कि सरकार के साथ-साथ यीडा यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 में सौंपी गई भूमिकाओं का पालन करने में

विफल रहा और परिणामस्वरूप यीडा की गतिविधियों पर विधायी निरीक्षण बाधित हुआ।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि उसने उपार्जन के आधार पर 2005-06 से 2020-21 की अवधि के लिए वार्षिक लेखाओं को अंतिम रूप दे दिया है और तुलन पत्र और आय और व्यय विवरण उ.प्र. सरकार को उपलब्ध करा दिया गया है।

उत्तर से पुष्टि होती है कि उ.प्र. सरकार को कोई वार्षिक प्रतिवेदन प्रस्तुत नहीं की गई है, जो स्पष्ट रूप से दर्शाता है कि यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के प्रावधानों का अनुपालन नहीं किया जा रहा था। इसके अतिरिक्त, उ.प्र. सरकार द्वारा अभी तक वार्षिक प्रतिवेदन का प्रारूप निर्धारित नहीं किया गया है।

लेखाओं का प्रारूप राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित न होना

7.3.2 यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 की धारा 22 (1) में प्रावधान है कि औद्योगिक विकास प्राधिकरण उचित लेखाओं और अन्य प्रासंगिक रिकॉर्ड रखेगा और तुलन पत्र सहित वार्षिक लेखा विवरण तैयार करेगा, जैसा कि राज्य सरकार द्वारा निर्दिष्ट है।

उ.प्र. सरकार ने औद्योगिक विकास प्राधिकरणों (आईडीए) के लिए लेखा प्रारूप निर्धारित नहीं किया है जिसके परिणामस्वरूप आईडीए द्वारा लेखा तैयार करने में एकरूपता नहीं है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि आईआईडीडी, उ.प्र. सरकार जो प्राधिकरणों का प्रशासनिक प्रमुख है, ने औद्योगिक विकास प्राधिकरणों (आईडीए) के लिए वार्षिक लेखा विवरण का प्रारूप निर्धारित नहीं किया है। इस प्रकार, उ.प्र. सरकार यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 में निर्धारित अपनी भूमिका निभाने में विफल रही।

उ.प्र. सरकार द्वारा निर्धारित प्रारूप के अभाव में आईडीए द्वारा लेखाओं के वार्षिक विवरण तैयार करने का मानकीकरण नहीं किया गया था और इन आईडीए के बीच लेखाओं को तैयार करने में एकरूपता की कमी थी।

यीडा के लेखाओं का वार्षिक विवरण पहले वर्ष 2019-20 तक लेखांकन के नकद आधार पर तैयार किया गया था जिसे अब वर्ष 2005-06 से उपार्जित आधार पर संशोधित किया जा रहा है।

वर्ष 2015-16 तक के वार्षिक लेखाओं को स्थानीय निधि लेखापरीक्षा विभाग द्वारा यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 की धारा 22 की आवश्यकता के अनुसार प्रमाणित किया गया था। इसके बाद, उ.प्र. सरकार ने वर्ष 2005-06 से यीडा की लेखापरीक्षा (जुलाई 2017/जनवरी 2018) सीएजी को सौंपी। यीडा ने महालेखाकार (लेखापरीक्षा-II), उत्तर प्रदेश, लखनऊ के कार्यालय में वर्ष 2005-06 से 2020-21 तक के अपने वार्षिक लेखे प्रस्तुत (नवम्बर 2022) किए हैं।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि उसने वित्तीय वर्ष 2019-20 तक नकद आधार पर अपने खातों को बनाया था। अग्रेतर कहा गया है कि महालेखाकार (लेखापरीक्षा-II), उत्तर प्रदेश के सुझाव और उ.प्र. सरकार के

निर्देशों पर, उसने लेखा नीति तैयार करके 2005-06 से उपार्जन आधार पर अपने लेखाओं को बनाने का निर्णय लिया है। लेखा नीति को बोर्ड ने 21 दिसम्बर 2019 को आयोजित अपनी 66वीं बैठक में अनुमोदित किया था और अग्रेतर अनुमोदन के लिए उ.प्र. सरकार को भेजा गया था। वर्ष 2005-06 से 2020-21 के लिए तुलन पत्र और आय और व्यय विवरण को बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया है।

तथ्य यह है कि लेखा के वार्षिक विवरण के लिए प्रारूप उ.प्र. सरकार द्वारा आज तक (नवम्बर 2022) निर्धारित नहीं किया गया है जैसा कि यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के प्रावधानों के अन्तर्गत आवश्यक है।

संस्तुति संख्या 26

उ.प्र. सरकार को यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के प्रावधानों का अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए, विशेष रूप से लेखाओं के वार्षिक विवरण और वार्षिक प्रतिवेदन को तैयार करने और उन्हें राज्य विधानमंडल में रखने से सम्बन्धित कार्रवाई शुरू करनी चाहिए।

मानक कार्य नियमावली/दिशा-निर्देशों का अभाव

7.3.3 नियमावली सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित लिखित दिशा-निर्देशों/ अनुदेशों का एक समूह है जो किसी संगठन द्वारा अपने दिन-प्रतिदिन के किर्याकलापो में पालन की जाने वाली प्रक्रियाओं को मानकीकृत करता है।

यीडा ने विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण और आवंटन के लिए नियमावली तैयार नहीं की।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा ने विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण और आवंटन के लिए नियमावली को तैयार नहीं किया है। नियमावली के अभाव में मूल्य निर्धारण और आवंटनों से सम्बन्धित विभिन्न अनियमितताएं/विसंगतियाँ देखी गई थीं, जिसकी अध्याय V और VI में चर्चा की गई है। इसके अतिरिक्त, विभिन्न श्रेणियों के भूखण्डों के आवंटन की शर्तों और विभिन्न वर्षो के अन्तर्गत एक ही श्रेणी की शर्तों में एकरूपता की कमी थी। इसके अतिरिक्त, पिछले कुछ वर्षों में मूल्य निर्धारण प्रक्रिया में कोई एकरूपता नहीं थी।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि बाजार की माँग और परिसम्पत्तियों की विपणन क्षमता को देखते हुए आवंटन दरें तय की जाती हैं, जिसमें भूमि की लागत, आंतरिक विकास, बाहरी विकास आदि जैसे कारक/घटक सम्मिलित हैं। अग्रेतर कहा गया है कि यह एक स्व-वित्तपोषित स्वायत्त निकाय है और परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण आदि जैसे नीतिगत निर्णय बोर्ड द्वारा लिए जाते हैं। जहाँ तक परिसम्पत्तियों के आवंटन का सम्बन्ध है, यह बताया गया है कि यह स्क्रीनिंग कमेटी की संस्तुति, वित्त विभाग द्वारा वित्तीय प्रमाण पत्र प्रस्तुत करने और आवेदकों द्वारा दस्तावेज प्रस्तुत करने और परियोजना प्रस्तुति को प्रस्तुत करने के बाद आवंटन समिति के माध्यम से भूखण्डों का आवंटन करता है। इसके अतिरिक्त, बोर्ड ने अपनी 73वीं बोर्ड बैठक (26 अप्रैल 2022) में आवासीय परिसम्पत्तियों को

छोड़कर सभी प्रकार की परिसम्पत्तियों को ई-नीलामी के माध्यम से आवंटित करने का निर्णय लिया।

तथ्य यह है कि यीडा ने मूल्य निर्धारण और परिसम्पत्तियों के आवंटन के लिए कोई मानक कार्य नियमावली/दिशा-निर्देश तैयार नहीं किए हैं, जिसके परिणामस्वरूप एकरूपता की कमी और मूल्य निर्धारण और आवंटन में विभिन्न कमियां हैं।

संस्तुति संख्या 27

यीडा को मूल्य निर्धारण और परिसम्पत्तियों के आवंटन के लिए अपनाई जाने वाली प्रक्रियाओं को मानकीकृत करने के लिए परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण और आवंटन के लिए नियमावली/दिशा-निर्देश तैयार करने चाहिए।

स्वीकार्य औचित्य के बिना भूमि अर्जन के लिए अर्जेंसी क्लाज लागू करना

7.3.4 यीडा द्वारा यीडा टाउनशिप के विकास के लिए भूमि अर्जन/ कन्सेशनायर द्वारा विकास के 26 प्रकरणों[1] में से 25 प्रकरणों में, जिन्हें लेखापरीक्षा में जाँचा गया, भूमि अर्जन अधिनियम (एलएए), 1894 की धारा 17 के अन्तर्गत अर्जेंसी क्लॉज को लागू करने के लिए मानक औचित्य के साथ अपने प्रस्ताव अपर जिलाधिकारी (भूमि अर्जन) को अग्रेषित किए। यीडा द्वारा अपने भूमि अर्जन प्रस्तावों में दिए गए मानक औचित्य में अर्जेंसी क्लॉज को लागू करने के लिए स्वीकार्य औचित्य प्रदान नहीं किया क्योंकि अर्जित भूमि के नियोजित विकास में लंबा समय लगता है जैसा कि अध्याय III के **प्रस्तर 3.5.1** में चर्चा की गई है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा ने उन प्रकरणों को परिभाषित करने के लिए कोई मानदण्ड तैयार नहीं किया है जिनमें एलएए, 1894 के अन्तर्गत अर्जेंसी क्लाज लागू किया जाएगा। इस प्रकार, उ.प्र. सरकार अथवा बोर्ड से भूमि अर्जन के मामलों में आंतरिक नियंत्रण की कमी के कारण अर्जेंसी क्लाज का नियमित उपयोग हुआ जिसने भूस्वामियों को लोक सुनवाई के अधिकार, जैसा कि एलएए, 1894 की धारा 5ए के अन्तर्गत प्रावधान किया गया है, से भी वंचित कर दिया।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि धारा 17 के प्रावधानों को उसी आधार पर परियोजनाओं की तात्कालिकता को देखते हुए लागू किया गया था जैसा कि नोएडा और जीनीडा द्वारा किया गया था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि अर्जन के अलग अलग मामलों के लिए अर्जेंसी क्लाज को लागू करने के लिए कोई विशिष्ट औचित्य नहीं दिया गया था जिसके कारण भूस्वामियों के सुनवाई के अधिकार को छीन लिया गया था।

[1] इन 26 प्रकरणों के अलावा, यमुना एक्सप्रेसवे के निर्माण के लिए भूमि अर्जन के सात प्रकरणों में अर्जेंसी क्लाज लागू किया गया था जिसे जनहित में परियोजना के महत्व को देखते हुए लेखापरीक्षा द्वारा औचित्यपूर्ण समझा गया है।

इस संदर्भ में, यह इंगित करना उचित है कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने अपने निर्णय[2] (मई 2015) में यह भी माना है कि धारा 17 (1) और 17 (4) का उपयोग गलत था। इस सम्बन्ध में उ.प्र. सरकार ने भूमि अर्जन के लिए अर्जेंसी क्लाज लागू करने को रोकने के लिए आदेश (जनवरी 2012) भी निर्गत किए हैं।

प्रचलित सांविधिक प्रावधानों का अनुपालन

7.4 कॉर्पोरेट गवर्नेंस प्रचलित कानूनों और विनियमों का अनुपालन सुनिश्चित करता है। प्रचलित सांविधिक प्रावधानों का पालन करके यीडा कानूनी जोखिमों को कम कर सकता है और दण्ड से बच सकता है।

लेखापरीक्षा ने निम्नलिखित प्रकरणों को देखा जहाँ यीडा अपने संचालन को नियंत्रित करने वाले प्रचलित सांविधिक प्रावधानों का पालन करने में विफल रहा था:

सम्बन्धित क्षेत्रीय योजना/उप-क्षेत्रीय योजना के बिना महायोजना तैयार करना

7.4.1 भारत सरकार ने राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड (एनसीआरपीबी) अधिनियम, 1985 अधिनियमित किया (फरवरी 1985), जिसमें राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र (एनसीआर) के विकास के लिए एक योजना (क्षेत्रीय योजना) तैयार करने और ऐसी योजनाओ के कार्यान्वयन के समन्वय और अनुश्रवण के लिए एक योजना बोर्ड के गठन का प्रावधान किया गया था ताकि एनसीआर के किसी भी ढंग के अव्यवस्थित विकास से बचा जा सके। गौतमबुद्ध नगर और बुलंदशहर जिलों के क्षेत्र को सम्मिलित करते हुए यीडा का विकास क्षेत्र (चरण-I), एनसीआर के दायरे में आता है, इसलिए सहभागी राज्य के रूप में यीडा और उ.प्र. सरकार द्वारा एनसीआरपीबी अधिनियम, 1985 के प्रावधानों का अनुपालन करना अपेक्षित है।

एनसीआरपीबी अधिनियम, 1985 में यह अपेक्षित था कि सहभागी राज्य एनसीआरपीबी द्वारा की गई टिप्पणियों पर विधिवत विचार करने के बाद उप-क्षेत्रीय योजनाओं को यह सुनिश्चित करने के बाद अंतिम रूप दें कि यह क्षेत्रीय योजना के अनुरूप है। क्षेत्रीय योजना 2021 (सितम्बर 2005 में प्रकाशित) में यह भी प्रावधान है कि प्राधिकरणों की उप-क्षेत्रीय योजना और महायोजना, क्षेत्रीय योजना के समग्र ढांचे के अनुरूप तैयार किए जाने चाहिए।

लेखापरीक्षा ने देखा कि उ.प्र. सरकार ने अक्टूबर 2013 में वर्ष 2031 के लिए अब तक की (नवम्बर 2022) उच्च स्तरीय योजनाओं अर्थात क्षेत्रीय योजना और उप-क्षेत्रीय योजना को तैयार किये बिना एक निम्न-स्तरीय योजना अर्थात महायोजना (चरण-I), 2031 को अनुमोदित किया। इसके अतिरिक्त, जैसा कि अध्याय-II के **प्रस्तर 2.5.2** में चर्चा की गई है, यीडा ने एनसीआरपीबी के

[2] 2015 की सिविल अपील संख्या 4506 में सावित्री देवी बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य।

अनुमोदन के बिना महायोजना (चरण-I) 2031 को लागू किया। इस प्रकार, उ.प्र. सरकार और यीडा एनसीआरपीबी अधिनियम, 1985 के व्यापक ढांचे का पालन करने में विफल रहे।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि यीडा द्वारा महायोजना और एनसीआरपीबी द्वारा क्षेत्रीय योजना की तैयारी और अनुमोदन की प्रक्रिया अलग है और यह आवश्यक नहीं है कि किसी भी क्षेत्र के महायोजना के अनुमोदन से पहले क्षेत्रीय योजना/उप-क्षेत्रीय योजना को मंजूरी दी जाए। महायोजना, क्षेत्रीय योजना/ उप-क्षेत्रीय योजना के अनुरूप होना अपेक्षित है। इसमें आगे कहा गया है कि वर्ष 2021 के लिए प्रस्तावित शहरीकरण योग्य क्षेत्र और जनसंख्या, जैसा कि महायोजना में निहित है, को उप-क्षेत्रीय योजना 2021 में सम्मिलित कर लिया गया है और तदनुसार विकास कार्य निष्पादित किए जा रहे हैं।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि एनसीआरपीबी/उ.प्र. सरकार द्वारा सम्बन्धित क्षेत्रीय योजना/उप-क्षेत्रीय योजना तैयार किए बिना यीडा द्वारा महायोजना तैयार किए जाने से योजना संरचना के पदानुक्रम को प्रभावी ढंग से उलट दिया गया है जिसमें महायोजना उप-क्षेत्रीय योजना पर आधारित होनी थी न कि इसके विपरीत।

यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के अधिदेश से अधिक व्यय

7.4.2 यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 की धारा 6 (1) में कहा गया है कि प्राधिकरण का उद्देश्य औद्योगिक विकास क्षेत्र के नियोजित विकास को सुरक्षित करना होगा। इसके अतिरिक्त, 'प्राधिकरण की निधि' के सम्बन्ध में धारा 20 (2) में यह प्रावधान है कि निधि का उपयोग इस अधिनियम के प्रशासन में प्राधिकरण द्वारा किए गए व्यय को पूरा करने के लिए किया जाएगा और किसी अन्य प्रयोजन के लिए नहीं किया जाएगा। इस प्रकार, यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के प्रावधान यीडा को केवल यीडा के लिए परिभाषित कार्यों को करने हेतु बाध्य करते हैं।

लेखापरीक्षा में पाया गया कि यीडा ने 2016-17 से 2019-20 की अवधि के समय उत्तर प्रदेश भारत स्काउट एंड गाइड, ग्रेसेल मार्कॉम प्राइवेट लिमिटेड और इंडियन फ्लोरबॉल फेडरेशन को अनुदान/प्रायोजन प्रदान करने पर ₹ 36 लाख का व्यय किया है, जो कि यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के अन्तर्गत निर्दिष्ट यीडा के कार्यों से परे था। इस प्रकार, यीडा ने यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के अधिदेश से ₹ 36 लाख अधिक का व्यय किया।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि निवेशकों के बीच अपनी योजनाओं के बारे में जागरूकता बढ़ाने और उन्हें अपने विकास क्षेत्र में निवेश को प्रोत्साहित करने के लिए व्यय किए गए थे। इसमें आगे कहा गया है कि व्यय को सीईओ के अनुमोदन के बाद अपने बजट संसाधनों से पूरा किया गया था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि ये व्यय यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के अन्तर्गत अधिदिष्ट, यीडा के कार्यों के अतिरिक्त थे।

कर्मकार कल्याण उपकर जमा करना सुनिश्चित नहीं करना

7.4.3 भारत सरकार ने भवन एवं अन्य सन्निर्माण कर्मकार कल्याण उपकर अधिनियम, 1996 अधिनियमित किया है तथा भवन एवं अन्य सन्निर्माण कर्मकार कल्याण उपकर नियमावली (उपकर नियमावली), 1998 बनाई है जिसमें नियोक्ताओं द्वारा किए गए निर्माण की लागत पर उपकर[3] के आरोपण और संग्रहण का प्रावधान है। उपर्युक्त अधिनियम एवं नियमावली को उ.प्र. सरकार द्वारा उत्तर प्रदेश भवन एवं अन्य सन्निर्माण कर्मकार (नियोजन एवं सेवा शर्तों का विनियमन) नियम, 20094 की अधिसूचना (फरवरी 2009[5]) से उत्तर प्रदेश राज्य में लागू किया गया है। उ.प्र. सरकार ने भवन एवं अन्य सन्निर्माण कर्मकार (नियोजन एवं सेवाशर्त विनियमन) अधिनियम, 1996 की धारा 18 के अन्तर्गत (नवम्बर 2009[6]) उत्तर प्रदेश भवन एवं अन्य सन्निर्माण कर्मकार कल्याण बोर्ड (कल्याण बोर्ड) का भी गठन किया।

उपकर नियमावली, 1998 के नियम 4(4) में प्रावधान है कि जहाँ किसी स्थानीय प्राधिकारी द्वारा निर्माण कार्य का अनुमोदन अपेक्षित है, वहाँ ऐसे अनुमोदन के लिए प्रत्येक आवेदन के साथ निर्माण की अनुमानित लागत पर अधिसूचित दरों पर देय कर्मकार कल्याण उपकर की राशि के लिए कल्याण बोर्ड के पक्ष में एक क्रॉस डिमांड ड्राफ्ट संलग्न किया जाएगा।

लेखापरीक्षा ने पाया कि लेखापरीक्षा में परीक्षण किए गए निम्नलिखित सात प्रकरणों में यीडा ने आवंटियों के भवन मानचित्र को अनुमोदित किया था लेकिन न तो कर्मकार कल्याण उपकर की अपेक्षित राशि के लिए क्रॉस डिमांड ड्राफ्ट प्राप्त किया था और न ही ऐसे आवंटियों द्वारा कर्मकार कल्याण उपकर जमा करने के सम्बन्ध में कोई प्रमाण प्राप्त किया गया। इसका ब्यौरा नीचे **तालिका 7.1** में दिया गया है:

तालिका 7.1: उन प्रकरणों का विवरण जहां भवन मानचित्रों के अनुमोदन के समय कर्मकार कल्याण उपकर जमा करना सुनिश्चित नहीं किया गया है

क्र. सं.	आवंटी/पट्टेदार/ उप-पट्टेदार का नाम	भूखण्ड संख्या और सेक्टर	मानचित्र जमा करने की तिथि	मानचित्र के अनुमोदन की तिथि	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	निर्मित क्षेत्र (वर्गमीटर में)	कर्मकार कल्याण उपकर की धनराशि (₹ में)
1.	थ्री सी होम्स प्राइवेट लिमिटेड	जीएच-01,टीएस-01, सेक्टर-22ए	09-06-2014	01-08-2014	1,08,180.35	5,39,252.95	6,76,76,245

[3] ऐसी दर पर दो प्रतिशत से अधिक नहीं, लेकिन एक प्रतिशत से कम नहीं।

[4] अधिनियम की धारा 62 के साथ पठित धारा 40 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए बनाया गया।

[5] अधिसूचना सं.143/36-2-2009-251(एसएम)/95 दिनांक 04 फरवरी 2009।

[6] अधिसूचना संख्या 1411/36-2-2009-251(एसएम)/95 दिनांक 20 नवम्बर 2009।

क्र. सं.	आवंटी/पट्टेदार/ उप-पट्टेदार का नाम	भूखण्ड संख्या और सेक्टर	मानचित्र जमा करने की तिथि	मानचित्र के अनुमोदन की तिथि	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	निर्मित क्षेत्र (वर्गमीटर में)	कर्मकार कल्याण उपकर की धनराशि (₹ में)
2.	कॉस्मिक स्ट्रक्चर्स लिमिटेड	जीएच-02, टीएस-04 सेक्टर-22डी	26-06-2014	21-01-2015	10,262.00	49,335.67	61,91,627
3.	ग्रीनबे इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	जीएच-02, टीएस-06 सेक्टर-22डी	21-03-2014	25-03-2014	17,095.31	70,896.49	84,79,220
4.	एमराल्ड प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	जीएच-01,टीएस-06, सेक्टर-22डी	04-08-2015	04-09-2015	37,812.34	1,01,416.26	1,44,01,109
5.	ओएसिस रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड	जीएच-01,टीएस-01बी, सेक्टर-22डी	22-07-2014	24-12-2014	37,500.00	1,98,646.49	2,49,30,135
6.	एटीएस रियल्टी प्राइवेट लिमिटेड	पी6, टीएस-02ए, सेक्टर-22डी	23-01-2017	23-03-2017	18,130.00	91,177.10	1,29,47,148
7.	एटीएस रियल्टी प्राइवेट लिमिटेड	पी8, टीएस-02ए, सेक्टर-22डी	22-06-2016	23-03-2017	32,201.90	1,62,606.88	2,30,90,177
योग							**15,77,15,661**

स्रोत: यीडा द्वारा प्रस्तुत सम्बन्धित अनुमोदन पत्रावलियाँ और सूचना

इस प्रकार, कर्मकार कल्याण उपकर जमा करने से सम्बन्धित सांविधिक प्रावधानों का अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए अनुश्रवण तंत्र में कमी थी। परिणामस्वरूप, कल्याण बोर्ड के पास अपेक्षित कर्मकार कल्याण उपकर जमा करना लेखा परीक्षा में प्रमाणित नहीं किया जा सका।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि वह अपने कार्यालय आदेश दिनांक 14 जून 2016 के अनुसार अब भवन मानचित्रों के अनुमोदन के समय, कर्मकार कल्याण उपकर के पंजीकरण और जमा करने का प्रमाण एकत्र करता है। इसमें आगे कहा गया है कि श्रम विभाग ने 05 मई 2016 के पत्र के माध्यम से यीडा को निर्माण कार्यों के पूरा होने के प्रमाण पत्र जारी करने से पहले कर्मकार कल्याण उपकर जमा करना सुनिश्चित करने का निर्देश दिया था। लेखापरीक्षा द्वारा इंगित सभी प्रकरणों में, भवन मानचित्रों को 2016 से पहले अनुमोदित किया गया था और श्रम विभाग के निर्देशों के अनुसार, पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने से पहले कर्मकार कल्याण उपकर जमा किया जाएगा।

तथ्य यह है कि कमजोर अनुश्रवण तंत्र के कारण यीडा कर्मकार कल्याण उपकर जमा करने के सांविधिक प्रावधानों का पालन करने में विफल रहा।

संस्तुति संख्या 28

यीडा को अपने अनुश्रवण तंत्र को मजबूत करना चाहिए और आवंटियों की निर्माण योजना को अनुमोदित करने से पूर्व कर्मकार कल्याण उपकर जमा करना सुनिश्चित करना चाहिए।

शास्ति ब्याज का परिहार्य भुगतान

7.4.4 केंद्रीय अप्रत्यक्ष कर और सीमा शुल्क बोर्ड (सीबीआईटीसी) द्वारा निर्गत 28 जून 2017 की अधिसूचना संख्या 13/2017 में यह प्रावधान है कि स्थानीय प्राधिकरण द्वारा किसी व्यावसायिक इकाई को आपूर्ति की जाने वाली सेवाएं, सेवाओं के प्राप्तकर्ता द्वारा रिवर्स चार्ज आधार पर जीएसटी के अन्तर्गत कर योग्य[7] हैं। सीबीआईटीसी द्वारा निर्गत 25 जनवरी 2018 की अधिसूचना संख्या 3/2018 में यह प्रावधान है कि केंद्रीय वस्तु एवं सेवा कर अधिनियम, 2017 के अन्तर्गत पंजीकृत व्यक्ति को अचल सम्पत्ति किराए पर देकर स्थानीय प्राधिकरण द्वारा प्रदान की जाने वाली सेवाएं रिवर्स चार्ज तंत्र (आरसीएम) के अन्तर्गत प्राप्तकर्ता से कर योग्य हैं।

जीएसटी अधिसूचनाओं के प्रावधानों का पालन न करने के कारण, यीडा को ₹ 4.87 करोड़ का परिहार्य ब्याज भार वहन करना पड़ा।

लेखापरीक्षा ने देखा कि ऐसे प्रकरणों में भी जहाँ सेवाओं के प्राप्तकर्ताओं को रिवर्स चार्ज तंत्र के अन्तर्गत जीएसटी जमा करने की आवश्यकता थी, यीडा ने ऐसे प्राप्तकर्ताओं से जुलाई 2017 से सितम्बर 2021 की अवधि के समय ₹ 12.26 करोड़ की जीएसटी राशि की वसूली की। इसके अतिरिक्त, कर विभाग के पास उपरोक्त धनराशि जमा करने के बजाय, यीडा ने उपरोक्त धनराशि से सम्बन्धित ₹ 10.95 करोड़ के इनपुट टैक्स क्रेडिट का दावा किया और केवल ₹ 1.31 करोड़ जमा किए। फलस्वरूप, उपरोक्त मामले पर वस्तु और सेवा कर आसूचना महानिदेशालय, मेरठ जोनल यूनिट द्वारा एक जाँच (अगस्त 2021) शुरू की गई और यीडा को एक समन जारी किया गया। इसके बाद, यीडा ने शास्ति से बचने के उद्देश्य से, अपने चार्टर्ड एकाउंटेंट की सलाह पर 18 प्रतिशत की दर से धनराशि ₹ 4.87 करोड़ ब्याज के साथ ₹ 10.95 करोड़ की उपरोक्त धनराशि (सितम्बर 2021) जमा की।

इस प्रकार, जीएसटी के भुगतान के सम्बन्ध में उपर्युक्त अधिसूचनाओं के प्रावधानों का पालन नहीं करने के कारण, यीडा को ₹ 4.87 करोड़ के परिहार्य ब्याज भार को वहन करना पड़ा।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि आरसीएम देनदारियों के सम्बन्ध में अस्पष्टता के कारण इसे यीडा की सामान्य देयता के रूप में दिखाया गया था और ऐसी देनदारियों को इनपुट टैक्स क्रेडिट के माध्यम से स्वतः समायोजित किया गया था, जबकि इनका भुगतान केवल नकद खाता बही के माध्यम से किया जाना चाहिए था। इसमें आगे कहा गया है कि

---

[7] निम्नलिखित सेवाओं को छोड़कर:
(i) अचल सम्पत्ति को किराए पर देना;
(ii) डाक विभाग द्वारा स्पीड पोस्ट, एक्सप्रेस पार्सल पोस्ट, जीवन बीमा और केन्द्रीय सरकार, राज्य सरकार या संघ राज्य क्षेत्र या स्थानीय प्राधिकरण से भिन्न किसी व्यक्ति को प्रदान की जाने वाली एजेंसी सेवाओं के माध्यम से सेवाएं;
(iii) किसी पत्तन या विमानपत्तन के परिसर के भीतर या बाहर किसी विमान या पोत के सम्बन्ध में सेवाएं; और
(iv) माल या यात्रियों का परिवहन।

पिछले चार वर्षों के दौरान यीडा द्वारा कोई भी जीएसटी कि चोरी नहीं की गयी है और यह जीएसटी अधिनियम में अस्पष्टता के कारण था कि आरसीएम देनदारियों को इनपुट टैक्स क्रेडिट के माध्यम से समायोजित किया गया था।

तथ्य यह है कि अनियमित रूप से नकद में जमा किए जाने वाले जीएसटी के सम्बन्ध में इनपुट टैक्स क्रेडिट का लाभ उठाने के कारण, यीडा को ₹ 4.87 करोड़ के परिहार्य ब्याज का भुगतान करना पड़ा।

पारदर्शिता और उत्तरदायित्व का अभाव

7.5 पारदर्शिता और उत्तरदायित्व कॉर्पोरेट गवर्नेंस के मूलभूत स्तंभ हैं। लेखापरीक्षा ने यीडा के संचालन में पारदर्शिता और उत्तरदायित्व की कमी को दर्शाने वाले निम्नलिखित प्रकरणों को देखा:

यीडा के हितों की हानि के लिए विवरणिका की शर्तों में छूट देना

7.5.1 योजना विवरणिका में निर्धारित नियम और शर्तें परिकल्पित विकास की उपलब्धि और आवंटियों को विनियमित करने के लिए यीडा के प्राथमिक प्रवर्तक हैं।

लेखापरीक्षा ने पाया कि इन प्रसंविदाओं को आवंटियों के लाभ के लिए और यीडा के हितों की हानि के लिए क्रमिक विवरणिकाओं में, अभिलेखों में बिना औचित्य के चर्चा किये छूट दी गई थी, जैसा कि अध्याय-VI (1) के **प्रस्तर 6.1.5.3** और अध्याय-VI (2) के **प्रस्तर 6.2.5.6** में चर्चा की गई थी। परिणामस्वरूप, परियोजनाएं अधूरी पड़ी थीं, जिससे उन गृह क्रेताओं को परेशानी हो रही थी, जिन्होंने ऐसी परियोजनाओं में अपनी जीवन भर की बचत का निवेश किया था।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि परिसम्पत्तियों के आवंटन के लिए विवरणिका को उचित विचार-विमर्श के बाद एक समिति द्वारा तैयार किया जाता हैं और बोर्ड द्वारा इसे अनुमोदित किया जाता है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि विवरणिकाओं की शर्तों में यीडा और अंतिम गृह क्रेताओं के हितों की हानि के लिए छूट दी गई थी।

साक्षात्कार के माध्यम से विवेकाधीन आवंटन

7.5.2 संस्थागत भूखण्डों, औद्योगिक भूखण्डों, मिश्रित भू-उपयोग भूखण्डों और 25 से 250 एकड़ भूखण्डों की योजना के अन्तर्गत भूखण्डों के प्रकरण में, यीडा ने आवेदकों की परियोजना प्रस्तुति और साक्षात्कार के आधार पर आवंटन किया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा ने नवम्बर 2009 से फरवरी 2021 की अवधि के दौरान 25 से 250 एकड़ भूखण्डों की योजना के अन्तर्गत एवं संस्थागत, औद्योगिक और मिश्रित भू-उपयोग भूखण्ड के अन्तर्गत ₹ 1,432.36 करोड़ मूल्य के 47,10,602.68 वर्गमीटर के क्रमशः 14 एवं 135 भूखण्डों को

साक्षात्कार के आधार पर आवंटित किया था। लेखापरीक्षा ने पाया कि अध्याय-VI (2) के **प्रस्तर 6.2.5.2** में चर्चा के अनुसार सबसे उपयुक्त आवेदक को प्राप्त करने के लिए यीडा द्वारा कोई पूर्व-निर्धारित अर्हता मानदण्ड निर्धारित नहीं किया गया था।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि आवंटन समिति द्वारा स्क्रीनिंग कमेटी की संस्तुति के बाद आवेदकों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों और परियोजना प्रस्तुति के आधार पर आवंटन किए जाते हैं। इसके अतिरिक्त, औद्योगिक (4,000 वर्गमीटर से अधिक) और मिश्रित भू-उपयोग भूखण्डों का आवंटन वस्तुनिष्ठ मानदण्डों के आधार पर और 4,000 वर्गमीटर तक के औद्योगिक भूखण्डों का आवंटन लॉट के ड्रा के माध्यम से किया जाता है। इसमें आगे कहा गया है कि बोर्ड ने अपनी 73वीं बैठक (26 अप्रैल 2022) में सभी प्रकार की परिसम्पत्तियों (आवासीय को छोड़कर) ई-नीलामी के माध्यम से आवंटित करने का निर्णय लिया है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि लेखापरीक्षा द्वारा इंगित प्रकरणों में भूखण्डों का आवंटन बिना किसी पूर्व निर्धारित मानदण्ड के साक्षात्कार के आधार पर किया गया था। इसके अतिरिक्त, यीडा ने आवंटन समिति को विवेकाधीन शक्तियाँ प्रदान कीं। यह भी स्पष्ट किया जाता है कि लेखापरीक्षा ने उन योजनाओं पर टिप्पणी नहीं की है जिनमें औद्योगिक और मिश्रित भू-उपयोग भूखण्डों का आवंटन पूर्व-निर्धारित मानदंडों के आधार पर, और अप्रैल 2022 में यीडा द्वारा शुरू की गई ई-नीलामी के माध्यम से भूखण्डों का आवंटन किया था।

भूखण्डों की अक्षुण्णता सुनिश्चित किए बिना उनका आवंटन

7.5.3 आवंटित क्षेत्र के एकीकृत विकास के लिए, यीडा को यह सुनिश्चित करना था कि आवंटियों को आवंटित भूखण्ड सभी भार/अतिक्रमण और विवादों से मुक्त हों।

लेखापरीक्षा ने पाया कि यीडा अध्याय- VI (2) के **प्रस्तर 6.2.6.1** में चर्चा के अनुसार भूखण्डों के आवंटन से पहले भार मुक्त भूमि की उपलब्धता और विकास कार्यों को पूरा करने में विफल रहा। अक्षुण्णता सुनिश्चित किए बिना भूखण्डों के आवंटन से आवंटियों के साथ विवाद बढ़ गए, जिसके परिणामस्वरूप बकाया, पुनर्निर्धारण और शून्य अवधि के भत्ते का भुगतान नहीं किया गया और परियोजनाओं को पूरा करने में भी विलंब हुआ जिसने अंततः अंतिम क्रेताओं पर प्रतिकूल प्रभाव डाला।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि भूखण्डों के आवंटन के बाद विभिन्न कानूनी विवादों के कारण विकास कार्यों को निष्पादित करने और आवंटियों को कब्जा सौंपने में बाधाओं का सामना करना पड़ा क्योंकि किसानों ने अतिरिक्त मुआवजे/प्रतिकर की माँग करते हुए अदालती मामले दायर किए। माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय (19 मई 2022) के बाद किसानों को

अतिरिक्त मुआवजा दिया जाना है। इसमें आगे कहा गया है कि विकास कार्यों को पूरा करने के बाद आवंटियों को कब्जा दिया जाएगा।

तथ्य यह है कि यीडा को आवंटन से पहले भार मुक्त भूमि की उपलब्धता सुनिश्चित करनी चाहिए थी।

अनुश्रवण तंत्र और आंतरिक नियंत्रण प्रणाली

7.6 अनुश्रवण में गतिविधियों के दिन-प्रतिदिन के निरीक्षण के साथ-साथ गतिविधियों का आवधिक मूल्यांकन सम्मिलित है। इसमें वित्तीय, परिचालन और अनुपालन सूचना को आत्मसात करने और ऐसी जानकारी को शीर्ष प्रबंधन के साथ-साथ अन्य अनुभागों/विभागों और हितधारकों के साथ साझा करने के लिए एक प्रणाली स्थापित करना सम्मिलित है ताकि उचित निर्णय लिए जा सकें। इसके अतिरिक्त, आंतरिक नियंत्रण अपनी गतिविधियों के कुशल और प्रभावी संचालन को सुनिश्चित करने के लिए एक संगठन के भीतर कार्यान्वित प्रक्रियाओं, नीतियों और प्रक्रियाओं को संदर्भित करता है। आंतरिक नियंत्रण का उद्देश्य जोखिमों को कम करना और त्रुटियों, धोखाधड़ी और कुप्रबंधन को रोकना है।

लेखापरीक्षा ने यीडा की अनुश्रवण तंत्र और आंतरिक नियंत्रण प्रणाली में निम्नलिखित कमियाँ पायीं:

आईटी सिस्टम द्वारा रखे गए डाटा में कमियाँ

7.6.1 सूचना प्रणाली विंग द्वारा रखे गए आंकड़ों से प्राप्त प्रतिवेदन लेनदेन/ घटनाओं की वर्तमान स्थिति के साथ-साथ घटनाओं का इतिहास प्रदान करने में सक्षम होनी चाहिए। आईटी प्रणाली में निम्नलिखित के बारे में डाटा नहीं रखे जाने तक की कमियां पायी गयीं थी; जो इस प्रकार है:

- अर्जन और सम्पत्ति प्रबंधन को पारदर्शी और सटीक बनाने तथा अधिग्रहीत भूमि की पुनः क्रय से बचने के लिए अधिगृहीत की जाने वाली भूमि का खसरा-वार ब्यौरा, विभिन्न पद्धतियों से वास्तव में अधिग्रहीत भूमि का खसरा-वार ब्यौरा और अधिगृहीत भूमि की अर्थात् आवंटित, अतिक्रमण, स्थगन आदेश/कानूनी वाद आदि से प्रभावित वर्तमान स्थिति ।
- कार्यों के समय से पूर्ण होने एवं उनके प्रभावी अनुश्रवण हेतु विकास और निर्माण कार्यों के निष्पादन के लिए यीडा द्वारा किए गए अनुबंधों के बारे में विवरण, जिसमें बिल-वार भुगतान, सांविधिक और अन्य की गई कटौती, प्रस्तुत की गई प्रदर्शन गारंटी, भौतिक और वित्तीय प्रगति, वर्तमान स्थिति, आदि सम्मिलित है।
- परियोजनाओं के पूरा होने और भवनों के निर्माण की प्रभावी अनुश्रवण के लिए बिल्डरों को आवंटित/उप-पट्टे पर दिए गए भूखण्डों[8] के बारे में ब्यौरा।

[8] आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग।

- अंतिम उपयोगकर्ताओं और यीडा के हितों की प्रभावी अनुश्रवण के लिए बिल्डरों द्वारा अंतिम उपयोगकर्ताओं को उप-पट्टे पर दिए गए विकसित भूखण्डों/फ्लैटों के बारे में विवरण
- अनुमोदित मानचित्रों के अनुसार निर्माणों की प्रभावी अनुश्रवण के लिए मानचित्रों के अनुमोदन, कार्यपूर्ति/अधिभोग प्रमाण-पत्र निर्गत करने, कार्यात्मक प्रमाण-पत्र निर्गत करने आदि से सम्बन्धित ब्यौरे।
- अनुश्रवण और देय धनराशियों की वसूली के लिए किसी भी पूर्व तिथि को बकाया देय धनराशि का ब्यौरा।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि भूमि विभाग, भूमि का खसरा-वार विवरण रखता है और कानूनी विभाग स्थगन आदेश, कानूनी वाद आदि के बारे में विवरण रखता है। इसने आगे कहा कि यह भारत सरकार द्वारा विकसित उपयोग प्लेटफॉर्म मॉड्यूल को अपनाकर उपरोक्त जानकारी को एकीकृत और सरल बनाना की प्रक्रियाधीन है। कार्य संविदाओं के सम्बन्ध में ई-एमबी/ई-बिल प्रणाली लागू की गई है। इसके अतिरिक्त, आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के ब्यौरों के सम्बन्ध में इन-हाउस सॉफ्टवेयर विकसित किया गया है और डाटा फीडिंग का कार्य प्रगति पर है। भवन योजना/कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र/कार्यात्मक प्रमाण पत्र के सम्बन्ध में, इन-हाउस सॉफ्टवेयर विकसित किया गया है, जिसके माध्यम से आवेदन प्राप्त किए जा रहे हैं और ऑनलाइन प्रमाण पत्र जारी किए जा रहे हैं और प्रक्रिया को संपर्क रहित बनाने के लिए उपयोग प्लेटफॉर्म मॉड्यूल को अपनाया जाएगा। पूर्व तिथि की बकाया देय राशियों के ब्यौरे के सम्बन्ध में प्रणाली को अद्यतन किया जा रहा है।

उत्तर पुष्टि करता है कि वर्तमान में यीडा के पास प्रभावी अनुश्रवण और नियंत्रण के लिए अपनी सभी गतिविधियों को आच्छादित करने वाली कोई एकीकृत आईटी प्रणाली नहीं है।

प्रभावी प्रबंधन सूचना प्रणाली (एमआईएस) का अभाव

7.6.2 प्रबंधन सूचना प्रणाली (एमआईएस) प्रबंधन के कार्यों को पूर्ण करने के लिए आवश्यक प्रारूप में जानकारी के संग्रह, भंडारण और प्रसार के लिए एक संरचित प्रणाली है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि उच्च प्रबंधन को यीडा की विभिन्न गतिविधियों पर आवधिक विवरणी/प्रतिवेदन तैयार करने और प्रस्तुत करने के लिए कोई निर्धारित प्रणाली नहीं थी। इस प्रकार, प्रभावी एमआईएस की कमी के कारण, उच्च प्रबंधन द्वारा विभिन्न वर्गों/विभागों की गतिविधियों का प्रभावी अनुश्रवण नहीं किया जा सका।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि ईआरपी प्रणाली को लागू करने के लिए कार्रवाई की जा रही है जिसमें डाटा और एमआईएस के प्रभावी

प्रबंधन के लिए यीडा के सभी विभागों के लिए सॉफ्टवेयर मॉड्यूल सम्मिलित होंगे।

उत्तर इस बात की पुष्टि करता है कि वर्तमान में यीडा के पास अपनी सभी गतिविधियों को आच्छादित करने वाला एक प्रभावी एमआईएस नहीं है।

संस्तुति संख्या 29

यीडा को अपने बोर्ड को विचारपूर्ण निर्णय लेने और यीडा के भीतर काम करने में सुधार के लिए सूचना के संग्रह और प्रसार को सक्षम करने के लिए एक प्रभावी प्रबंधन सूचना प्रणाली स्थापित करनी चाहिए।

विवरणिकाओं की शर्तों के अनुसार उप खनिजों की लागत वसूल नहीं की गई

7.6.3 योजना विवरणिका (आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड) के नियम एवं शर्तों के अनुसार, यीडा का भूखण्ड में या उसके अन्तर्गत सभी खनिजों पर अधिकार है। तदनुसार, यीडा का किसी भी अपवहन कि गई मिट्टी और आवंटियों द्वारा उनके भूखण्डों से खुदाई की गई बालू पर अधिकार है।

लेखापरीक्षा ने पाया कि यीडा के पास आवंटित भूखण्ड से आवंटियों द्वारा उप खनिजों (मिट्टी और बालू) के निष्कर्षण का अनुश्रवण करने के लिए कोई प्रणाली नहीं थी। जब लेखापरीक्षा ने जिला खनन अधिकारी, गौतम बुद्ध नगर के अभिलेखों के साथ प्रति-सत्यापन किया तो यह पाया गया कि आठ आवंटियों/उप-पट्टेदारों ने ₹ 669 करोड़ की लागत वाले उप खनिजों (मिट्टी और रेत) के उत्खनन की अनुमति प्राप्त की थी, जिसकी अध्याय VI (1) के **प्रस्तर 6.1.6.10** में चर्चा की गई है। आवंटियों द्वारा उप खनिजों के निपटान का अनुश्रवण के लिए किसी तंत्र के अभाव में, यीडा ऐसे उप खनिजों की बिक्री आय की वसूली करने में विफल रहा।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि खान और खनिज (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1957 के अन्तर्गत खनन के सम्बन्ध में नियम बनाने और प्रवर्तन गतिविधियों को करने की शक्ति जिलाधिकारी और उ.प्र. सरकार के खनन विभाग के पास निहित है। योजना विवरणिका में खानों और खनिजों से सम्बन्धित स्पष्ट प्रावधान डाले गए हैं, जिसे बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि योजना विवरणिका के प्रावधानों के अनुसार, आवंटित भूखण्डों से खुदाई की गई किसी भी विक्रय योग्य मिट्टी और बालू पर यीडा का अधिकार है। तथापि, यह इन उप खनिजों के उत्खनन की निगरानी करने के लिए कोई तंत्र तैयार करने में विफल रहा है जिससे वह आबंटियों से ऐसे उप खनिजों की लागत वसूल कर सके।

कमजोर आंतरिक नियंत्रण प्रणाली

7.6.4 जैसा कि **प्रस्तर 7.5** में चर्चा की गई है, एक प्रभावी आंतरिक नियंत्रण प्रणाली किसी भी सफल संगठन के लिए एक पूर्व-आवश्यकता है क्योंकि इसका उद्देश्य जोखिमों को कम करना और त्रुटियों, धोखाधड़ी और कुप्रबंधन को रोकना है।

लेखापरीक्षा ने यीडा की आंतरिक नियंत्रण प्रणाली में महत्वपूर्ण विफलताओं को देखा, जैसा कि पिछले अध्यायों में विस्तार से चर्चा किए गए निम्नलिखित लेखापरीक्षा परिणामों से स्पष्ट है:

- जैसा कि अध्याय V के **प्रस्तर 5.3.6** में चर्चा की गई है, यीडा ने औद्योगिक, आईटी/आईटीईएस, जैव-तकनीक, संस्थागत, खेल, मनोरंजन और सेवा उद्योग सहित विभिन्न प्रमुख गतिविधियों के लिए 25 एकड़ से 250 एकड़ तक के भूखण्डों के आवंटन के लिए जुलाई 2009 में एक योजना शुरू की। विवरणिका में उल्लिखित नियम एवं शर्तों में प्रत्येक श्रेणी को विशिष्ट प्रतिशत आवंटित करते हुए अनुमन्य भू-उपयोग विनिर्दिष्ट की गई हैं।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा ने अनुमन्य विभिन्न भू-उपयोगों पर विचार किए बिना योजना के अन्तर्गत भूखण्डों के लिए ₹ 1,629 प्रति वर्गमीटर (₹ 1,055 प्रति वर्गमीटर का प्रीमियम और ₹ 574 प्रति वर्गमीटर का वाह्य विकास शुल्क) पर विक्रय मूल्य निर्धारित किया। अनुमन्य भू-उपयोगों के अनुपात के आधार पर विक्रय मूल्य ₹ 3,842 प्रति वर्गमीटर आंका गया। विक्रय मूल्य के निर्धारण में उपर्युक्त विसंगति के परिणामस्वरूप योजना के अन्तर्गत 13 भूखण्डों के आवंटन पर यीडा को ₹ 469.02 करोड़ की हानि हुई। यह इंगित करता है कि आंतरिक नियंत्रण तंत्र उनके अनुमन्य भू-उपयोगों के आधार पर भूखण्डों के विक्रय मूल्य का सही निर्धारण सुनिश्चित करने में अपर्याप्त थे।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि विचाराधीन योजना के लिए दर ₹ 2,670 प्रति वर्गमीटर निर्धारित की गई थी जो ₹ 1,629 प्रति वर्गमीटर की प्रकाशित दर से ₹ 1,041 अधिक थी और अंतर राशि की वसूली के लिए कार्रवाई की जा रही है। उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि अनुमन्य भूमि उपयोगों के अनुपात के आधार पर सही विक्रय मूल्य ₹ 3,842 प्रति वर्गमीटर था।

- जैसा कि अध्याय- VI के **प्रस्तर 6.2.5.8** में चर्चा की गई है, यीडा ने नवम्बर 2010 और जून 2019 में संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के लिए दो योजनाएं शुरू कीं। योजनाओं में भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर शैक्षिक संस्थानों और उच्चतर माध्यमिक विद्यालयों के लिए भूमि के आवंटन हेतु दरें विनिर्दिष्ट की गई थीं।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा ने लागू दरों से कम दरों पर दो भूखण्ड आवंटित किए जिसके परिणामस्वरूप ₹ 2.71 करोड़ का हानि हुई। उपरोक्त हानि उचित आवंटन दरों को सुनिश्चित करने में आंतरिक नियंत्रण की विफलता के कारण हुई।

यीडा ने लेखापरीक्षा अवलोकन (नवम्बर 2022) को स्वीकार किया और कहा कि उसने आवंटियों को एक संशोधित भुगतान योजना जारी की है।

• जैसा कि अध्याय-VI के **प्रस्तर 6.2.5.10** में चर्चा की गई है, यीडा ने संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के लिए जून 2019 में एक योजना शुरू की, जिसमें आवंटित भूखण्ड 45 मीटर या उससे अधिक चौड़ी सड़क पर स्थित होने की स्थिति में कुल प्रीमियम के पाँच प्रतिशत की दर से लोकेशन चार्ज लगाने का प्रावधान सम्मिलित था। यीडा ने (नवम्बर 2020) केंट फाउंडेशन को ₹ 9.47 करोड़ के प्रीमियम पर एक उच्चतर माध्यमिक विद्यालय की स्थापना के लिए 13,492 वर्गमीटर का एक संस्थागत भूखण्ड आवंटित किया।

लेखापरीक्षा ने पाया कि यीडा ने पट्टा योजना के बावजूद आवंटी से लोकेशन चार्ज की माँग नहीं की, जिसमें यह दर्शाया गया था कि भूखण्ड 45 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित था, जिसके परिणामस्वरूप ₹ 47.35 लाख की हानि हुई। उपरोक्त हानि आंतरिक नियंत्रण की विफलता के कारण हुई जो यह सुनिश्चित करने में विफल रहा कि लागू होने पर, लोकेशन चार्ज की वसूली आवंटी से की जाये।

यीडा ने लेखापरीक्षा अवलोकन (नवम्बर 2022) स्वीकार किया और कहा कि उसने मई 2022 में आवंटी को स्थान शुल्क सहित एक संशोधित चेकलिस्ट जारी की।

• जैसा कि अध्याय-VI के **प्रस्तर 6.1.6.7** में चर्चा की गई है, उ.प्र. सरकार ने नोएडा, जीनीडा और यीडा में आवास परियोजनाओं को पूरा करने और विकास की सुविधा के लिए 15 दिसम्बर 2016 को परियोजना समाधान नीति (पीएसपी) पेश की। नीति ने आवंटियों को अपने आवंटित भूखण्डों के एक हिस्से को समर्पित करने का विकल्प प्रदान किया, जिससे उन्हें शेष क्षेत्र पर अपनी परियोजनाओं को पूरा करने की अनुमति मिली। नीति के अनुसार, यदि कोई आवंटी भूखण्ड के एक हिस्से को समर्पित करने का विकल्प चुनता है, तो पहले से जमा की गई प्रीमियम राशि का 15 प्रतिशत जब्त कर लिया जाएगा और आवंटी जमा प्रीमियम के 85 प्रतिशत मूल्य की भूमि को बनाए रख सकता है। आवंटित भूमि का शेष भाग यीडा को समर्पित किया जाना था।

यीडा ने 9 जून 2011 को आईआईटीएल-निम्बस द पाम विलेज को एक ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड (जीएच-03, सेक्टर-22ए) आवंटित किया था। 1,02,995.70 वर्गमीटर क्षेत्रफल के लिए पट्टा विलेख 5 जुलाई 2012 को निष्पादित किया गया था। किसान आंदोलनों के कारण विकास के लिए पूरे परियोजना स्थल की अनुपलब्धता के कारण, आवंटी ने 26 मई 2017 को यीडा से पीएसपी के अन्तर्गत आवंटित भूमि के आंशिक समर्पण की स्वीकृति देने का अनुरोध किया। इसके बाद, यीडा ने आवंटी को ₹ 29.79 करोड़ मूल्य की 55,152 वर्गमीटर भूमि को बनाए रखने की अनुमति दी, जो कि ₹ 35.04 करोड़ की धनराशि के 85 प्रतिशत के बराबर है, जिसे प्रीमियम जमा के रूप में माना गया। हालांकि, लेखापरीक्षा में पाया गया कि आवंटी द्वारा जमा किया गया वास्तविक प्रीमियम ₹ 30.36 करोड़ था। इस प्रकार, आवंटी को ₹ 25.81 करोड़ (47,777 वर्गमीटर) की भूमि के बजाय ₹ 29.79 करोड़ (55,152 वर्गमीटर) मूल्य की भूमि को बनाए रखने की अनुमति दी गई, जिसके परिणामस्वरूप आवंटी को ₹ 3.98 करोड़ का अनुचित लाभ हुआ। यह इंगित करता है कि यीडा में आंतरिक नियंत्रण तंत्र आवंटी द्वारा जमा की गई प्रीमियम धनराशि का सही लेखा-जोखा सुनिश्चित करने के लिए अपर्याप्त था। उत्तर में, यीडा ने त्रुटि स्वीकार की और कहा (नवम्बर 2022) कि आवंटी द्वारा रखे गए 7,375 वर्गमीटर के अतिरिक्त क्षेत्र के लिए पट्टा किराया वसूल कर लिया गया है और अतिरिक्त भूमि को समर्पित करवाने के लिए कार्रवाई की जा रही है।

उपरोक्त से, यह स्पष्ट है कि यीडा मूल्य निर्धारण और प्रीमियम और अन्य शुल्कों के संग्रह पर उचित नियंत्रण स्थापित करने और लागू करने में विफल रहा, जिसके परिणामस्वरूप वित्तीय हानि हुई। ये विफलताएं निरीक्षण और अनुश्रवण की कमी को भी इंगित करती हैं।

निष्कर्ष

यीडा में कॉर्पोरेट गवर्नेंस और आंतरिक नियंत्रण प्रणाली अप्रभावी पाई गई। उ.प्र. सरकार और यीडा का बोर्ड यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 और एनसीआरपीबी अधिनियम, 1985 के अनुसार अपनी निरीक्षण भूमिका निभाने में विफल रहा। यीडा का वार्षिक प्रतिवेदन न तो तैयार किया गया था और न ही राज्य विधानमंडल के समक्ष रखा गया था जिससे यीडा की गतिविधियों पर विधायी निरीक्षण बाधित हुआ। यीडा द्वारा अपने दायरे से बाहर की गतिविधियों पर किए गए व्यय के उदाहरण भी थे। इसके अतिरिक्त, सांविधिक प्रावधानों के अनुपालन में विफलता के उदाहरण भी देखे गए थे। परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण और आवंटन के लिए नियमावली और

दिशा-निर्देशों की अनुपस्थिति के परिणामस्वरूप मूल्य निर्धारण और आवंटन से सम्बन्धित अनियमितताएं/ विसंगतियाँ हुई थीं। एमआईएस प्रणाली की कमी थी क्योंकि यीडा ने अपने विभिन्न अनुभागों/विभागों द्वारा तैयार किए जाने वाले आवधिक रिटर्न/ प्रतिवेदन के लिए प्रारूप निर्धारित नहीं किए थे, जिसके परिणामस्वरूप शीर्ष प्रबंधन द्वारा विभिन्न गतिविधियों/विभागों का अप्रभावी अनुश्रवण किया गया था।

इन सभी तथ्यों ने यीडा के उद्देश्यों को प्राप्त करने में विफलता, यीडा की योजनाओं में अपनी जीवन भर की बचत का निवेश करने वाले गृह क्रेताओं जैसे अंतिम उपयोग वाले हितधारकों के लिए परेशानी और यीडा को हानियों के रूप में प्रतिबिंबित किया।

तान्या सिंह

लखनऊ
दिनांक 15 नवम्बर 2024

(तान्या सिंह)
महालेखाकार (लेखापरीक्षा-II),
उत्तर प्रदेश

प्रतिहस्ताक्षरित

नई दिल्ली
दिनांक 18 NOV 2024

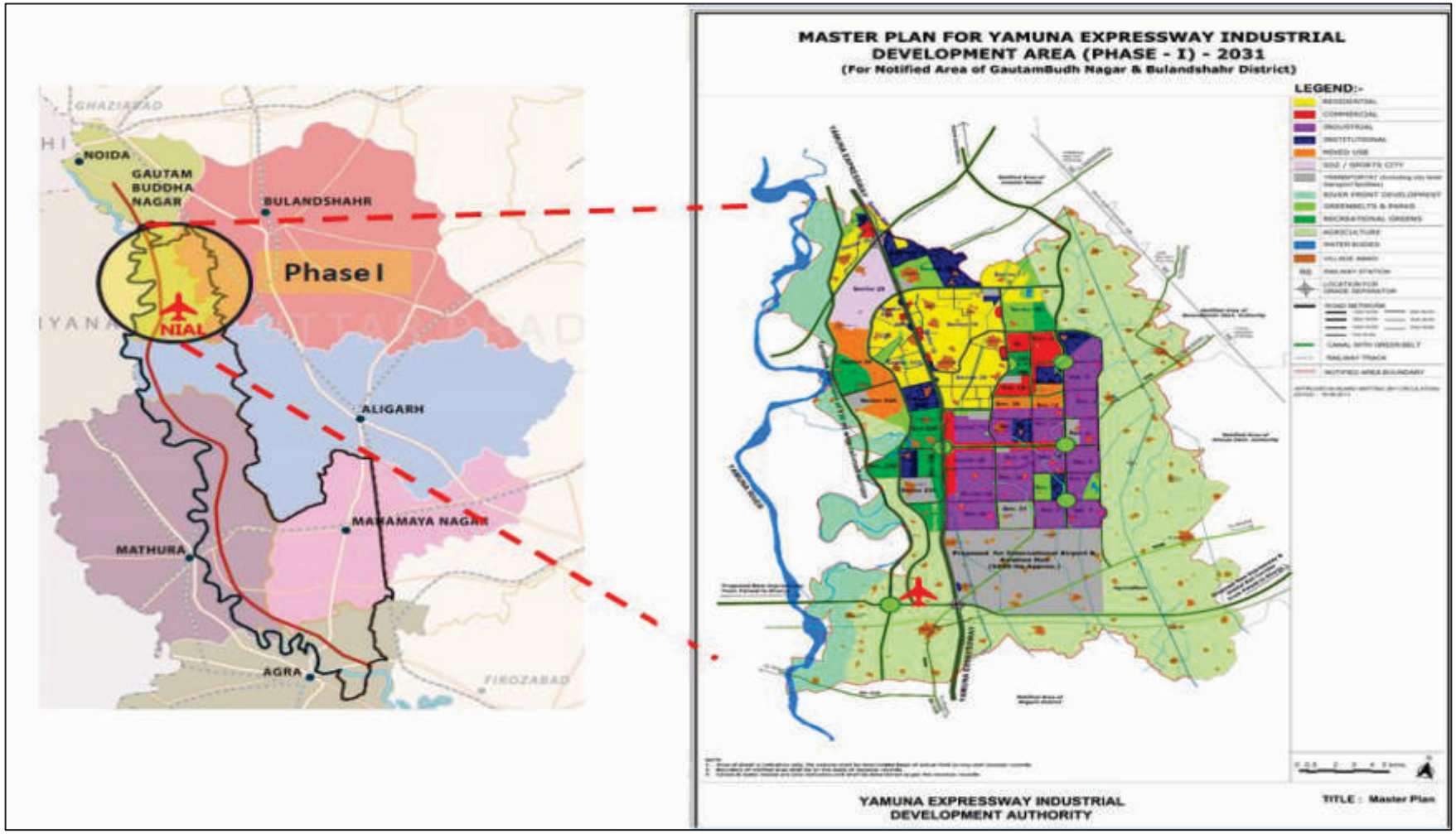
(गिरीश चंद्र मुर्मू)
भारत के नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक

परिशिष्टियाँ

परिशिष्ट 1.1

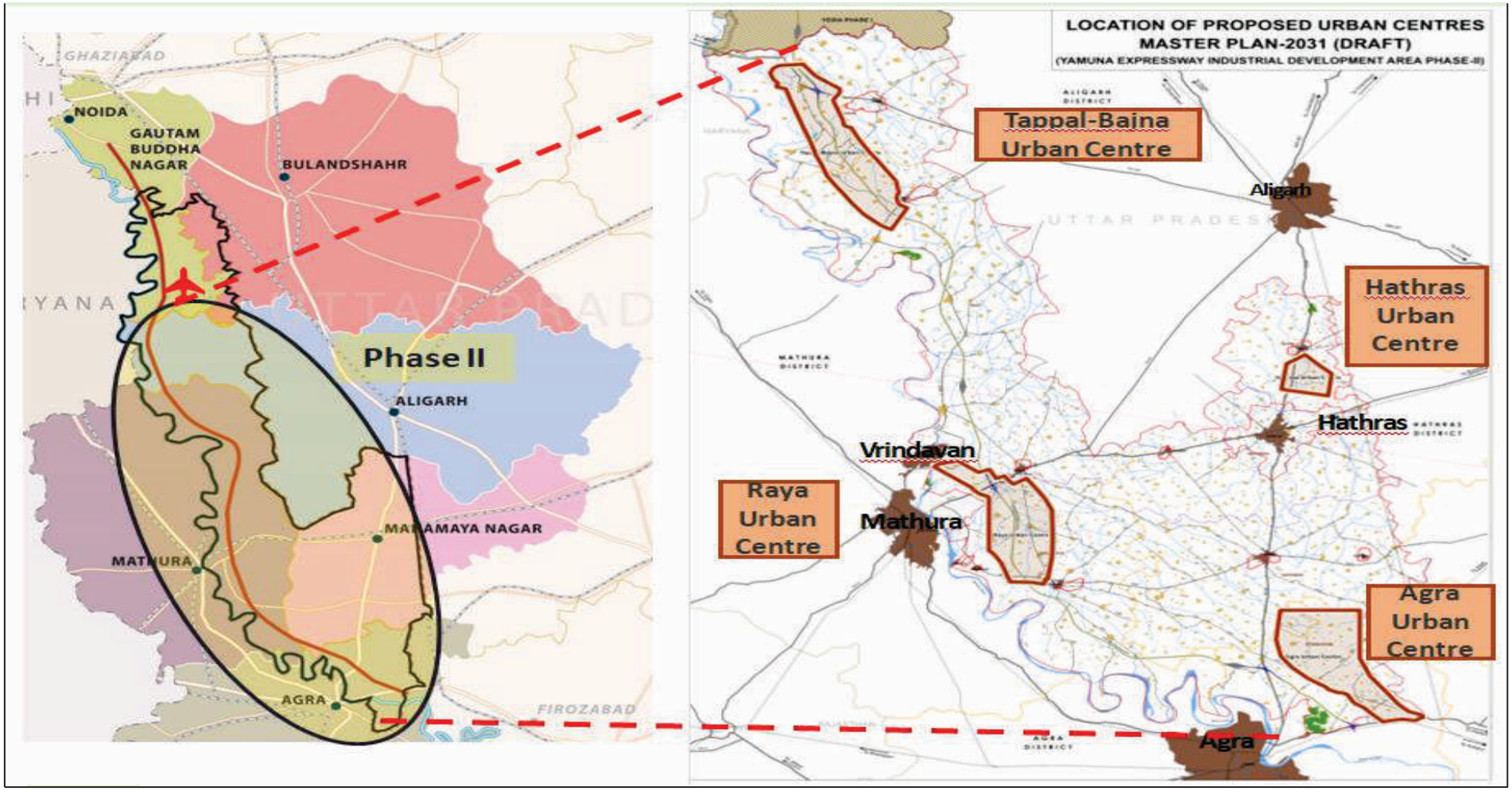
(प्रस्तर 1.1 में संदर्भित)

महायोजना (चरण-I) 2031 के तहत अच्छादित किए गए क्षेत्र को दिखाने वाला मानचित्र



स्रोत: यीडा की वेबसाइट

परिशिष्ट-1.2
(प्रस्तर 1.1 में संदर्भित)
चरण-II में प्रस्तावित शहरी केंद्रों को दर्शाने वाला मानचित्र



स्रोत: यीडा की वेबसाइट

परिशिष्ट-1.3

(प्रस्तर 1.5 में संदर्भित)

2005-06 से 2020-21 की अवधि के लिए यीडा की वित्तीय स्थिति को दर्शाने वाला विवरण

(₹ करोड़ में)

विवरण	2005-06	2006-07	2007-08	2008-09	2009-10	2010-11	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15	2015-16	2016-17	2017-18	2018-19	2019-20	2020-21
निधियों का स्रोत																
पूँजी निधि	10.00	10.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
रिजर्व और अधिशेष	-0.95	-0.56	-0.46	-44.67	10.11	-17.36	268.30	710.91	839.86	762.84	698.54	795.08	933.66	1085.45	1407.99	1572.65
स्थगित राजस्व	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9.13	12.51	13.48	14.11	28.94	29.64	29.30	31.53	110.89	169.37	197.26
गैर-चालू ऋण निधियाँ	0.00	0.00	0.00	1015.40	2020.00	4750.00	3108.33	2731.25	2893.74	3073.96	2998.52	2519.66	2656.96	2385.72	2215.33	2015.34
दीर्घावधि दायित्वों	0.00	0.00	0.00	3.80	1758.80	2645.05	2942.04	3013.04	3716.38	4255.09	4968.42	5623.30	5714.42	6165.74	6050.71	7015.78
प्रावधान	0.02	0.03	404.89	180.74	2112.77	2103.54	4294.84	4225.66	4184.94	4284.60	4249.12	4213.33	4205.50	4187.51	4246.80	4371.78
अन्य चालू दायित्वों	21.86	22.46	358.89	254.70	590.61	231.38	46.04	64.58	75.03	88.35	110.30	99.64	138.47	183.76	169.56	263.81
योग	**30.93**	**31.93**	**783.32**	**1429.97**	**6512.29**	**9741.74**	**10692.06**	**10778.92**	**11744.06**	**12513.78**	**13074.54**	**13300.31**	**13700.54**	**14139.07**	**14279.76**	**15456.62**
निधियों का उपयोग																
स्थिर आस्तियाँ	0.31	0.31	0.49	0.45	138.27	315.71	615.84	659.50	868.70	1446.70	1481.79	1698.97	1709.57	1714.59	1740.44	1795.27
दीर्घावधि ऋण और अग्रिम	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	75.00	76.25	374.67
मालसूची	0.00	0.00	722.75	636.19	5879.69	7445.12	9557.70	9703.08	10119.54	10558.69	10798.11	10694.31	11346.16	11370.80	11610.05	12043.24
विविध देनदार	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	47.41	146.65	141.13	135.95	135.58	129.76	123.32	142.02	141.23	155.02	132.45
नगद और नगद समतुल्य	8.73	9.01	18.60	61.39	241.77	279.77	153.24	30.13	255.38	66.28	131.82	83.16	91.46	283.93	230.67	762.09
अन्य चालू आस्तियाँ, ऋण और अग्रिम	21.89	22.61	41.48	731.94	252.56	1653.73	218.63	245.08	364.49	306.53	533.05	700.55	411.33	553.52	467.33	348.90
योग	**30.93**	**31.93**	**783.32**	**1429.97**	**6512.29**	**9741.74**	**10692.06**	**10778.92**	**11744.06**	**12513.78**	**13074.53**	**13300.31**	**13700.54**	**14139.07**	**14279.76**	**15456.62**

स्रोतः 2005-06 से 2020-21 की अवधि के लिए यीडा के वित्तीय विवरण

परिशिष्ट-1.4

(प्रस्तर 1.5 में संदर्भित)

2005-06 से 2020-21 की अवधि के लिए यीडा के कार्य परिणामों को दर्शाने वाला विवरण

(₹ करोड़ में)

विवरण	2005-06	2006-07	2007-08	2008-09	2009-10	2010-11	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15	2015-16	2016-17	2017-18	2018-19	2019-20	2020-21
अ. परिसम्पत्तियों से राजस्व																
विकसित भूमि का विक्रय	0.00	0.00	0.00	0.00	436.48	223.06	712.27	346.22	322.62	240.80	50.47	61.11	72.46	165.24	656.80	398.88
निर्मित परिसम्पत्तियों का विक्रय	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	75.34	43.56	39.01	35.98
कमः विक्रय की लागत	0.00	0.00	0.00	7.98	325.91	210.16	606.04	159.07	264.23	184.84	20.45	13.69	132.23	149.00	455.49	289.59
परिसम्पत्तियों से अधिशेष (अ)	0.00	0.00	0.00	-7.98	110.57	12.90	106.23	187.15	58.39	55.96	30.02	47.42	15.57	59.80	240.32	145.27
ब. नगरीय सेवाएं																
1. पट्टा किराया	0.00	0.00	0.00	0.02	23.04	27.04	44.62	36.81	34.99	31.98	25.55	22.75	5.92	3.76	18.34	10.19
2. शुल्क और प्रभार	0.00	0.00	0.00	0.07	14.48	13.75	12.61	2.13	5.68	9.88	6.69	5.96	31.85	16.02	67.36	63.37
3. परिसम्पति का जब्तीकरण	0.00	0.00	0.00	0.00	0.05	0.01	0.04	0.00	0.10	2.35	1.37	0.82	40.94	1.64	1.51	1.48
घटाया व्यय (अनुरक्षण आदि)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.25	18.14	14.82	89.37	51.57	24.42	12.76	15.48	14.21	38.48	70.88
नगरीय सेवाओं से अधिशेष (ब)	0.00	0.00	0.00	0.09	37.57	40.55	39.13	24.12	-48.60	-7.36	9.19	16.77	63.23	7.21	48.73	4.16
स. संचालन से अधिशेष (अ + ब)	0.00	0.00	0.00	-7.89	148.14	53.45	145.36	211.27	9.79	48.60	39.21	64.19	78.80	67.01	289.05	149.43
द. प्रशासनिक आय (ब्याज एवं शास्ति आदि)	0.50	0.91	1.06	1.70	163.75	235.18	595.90	543.20	428.77	208.21	232.75	315.67	257.35	439.09	310.54	277.80
घटाया व्यय	0.43	0.52	0.96	37.10	257.11	316.10	455.60	311.86	309.61	333.79	336.07	283.32	197.57	283.89	277.05	256.24
प्रशासन से अधिशेष (द)	0.07	0.39	0.10	-35.40	-93.36	-80.92	140.30	231.34	119.16	-125.58	-103.32	32.35	59.78	155.20	33.49	21.56
घटाया पूर्व अवधि मदें	0.00	0.00	0.00	0.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.04	0.19	0.00	0.00	70.41	0.00	0.00
सामान्य आरक्षित में हस्तांतरित किया गया कुल अधिशेष (स + द)	0.07	0.39	0.10	-44.21	54.78	-27.47	285.66	442.61	128.95	-77.02	-64.30	96.54	138.58	151.80	322.54	170.99

स्रोतः 2005-06 से 2020-21 की अवधि के लिए यीडा के वित्तीय विवरण

परिशिष्ट-1.5
(प्रस्तर 1.13 में संदर्भित)
यीडा द्वारा प्रस्तुत नहीं किए गए अभिलेखों/सूचनाओं को दर्शाने वाला विवरण

क्र. सं.	लेखापरीक्षा माँग संख्या एवं दिनांक	लेखापरीक्षा को प्रस्तुत नहीं किए गए अभिलेखों/सूचनाओं का विवरण
(1)	(2)	(3)
1.	एआरईक्यू 25125 दिनांक 26.10.2021	पाँच ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों और एक आवासीय टाउनशिप भूखण्ड के सम्बन्ध में कार्यपूर्ति/आंशिक कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र निर्गत करने से सम्बन्धित पत्रावलियाँ। एक ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड (आईआईटीएल-निंबस को आवंटित) के सम्बन्ध में भवन ले-आउट/मानचित्रों के अनुमोदन से सम्बन्धित पत्रावली।
2.	एआरईक्यू 32317 दिनांक 03.12.2021	13 आवासीय टाउनशिप भूखण्डों के सम्बन्ध में कार्यपूर्ति/आंशिक कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र निर्गत करने से सम्बन्धित पत्रावलियाँ।
3.	एआरईक्यू 34064 दिनांक 10.12.2021	ग्रुप हाउसिंग और आवासीय टाउनशिप भूखण्डों के सम्बन्ध में निर्माण कार्य पूरा करने, समय विस्तार और लगाई गई शास्ति के बारे में सूचना।
4.	एआरईक्यू 34826 दिनांक 14.12.2021	विस्तृत गणनाओं के साथ वाईईए-आरटी-01 योजना के अन्तर्गत आवासीय टाउनशिप भूखण्डों के आवंटन के लिए रु 3400 प्रति वर्गमीटर का आरक्षित मूल्य निर्धारित करने का आधार।
5.	एआरईक्यू 37588 दिनांक 23.12.2021	ग्रुप हाउसिंग और आवासीय टाउनशिप भूखण्डों के सम्बन्ध में स्वीकृत भूखण्ड/फ्लैट, बिक्रीत/गैर बिक्रीत भूखण्ड/फ्लैटों, निष्पादित उप-पट्टा विलेख जारी, कार्यपूर्ति/अधिभोग प्रमाण पत्र, शमन प्रभार, एस्क्रो खाता, प्राप्त ऋण, बंधक आदि के बारे में सूचना।
6.	एआरईक्यू 39615 दिनांक 04.01.2022 एवं एआरईक्यू 65008 दिनांक 13.04.2022	समस्त आवासीय टाउनशिप, ग्रुप हाउसिंग, 25-250 एकड़ भूखण्ड योजना, एसडीजेड, मिश्रित भू-उपयोग, औद्योगिक और संस्थागत भूखण्डों के सम्बन्ध में 31 मार्च 2021 तक आवंटी-वार बकाया धनराशि।
7.	एआरईक्यू 45375 दिनांक 02.02.2022	सीधे क्रय के 525 नमूना मामलों के सम्बन्ध में बैनामा।
8.	एआरईक्यू 47693 दिनांक 09.02.2022	एलएंडटी इंफ्रास्ट्रक्चर फाइनेंस कम्पनी लिमिटेड द्वारा सुपरटेक लिमिटेड को सावधि ऋण प्रदान करने के संबंध में जानकारी
9.	एआरईक्यू 21382 दिनांक 27.09.2021 एवं एआरईक्यू 50293 दिनांक 18.02.2022	मांगे गए 95 संविदाओं/अनुबंधों[1] में से 36 संविदाओं/अनुबंधों के सम्बन्ध में आगणन/भुगतान पत्रावलियाँ।
10.	एआरईक्यू 50334 दिनांक 18.02.2022	मांगे गए 28 संविदाओं/अनुबंधों में से 13 संविदाओं/अनुबंधों के सम्बन्ध में आगणन/भुगतान पत्रावलियाँ।
11.	एआरईक्यू 56395 दिनांक 10.03.2022	क्षेत्रवार अधिग्रहीत क्षेत्रफल, कब्जे में क्षेत्रफल, विक्रय योग्य क्षेत्रफल, गैर विक्रय योग्य क्षेत्रफल और आवंटित क्षेत्रफल के सम्बन्ध में सूचना।
12.	एआरईक्यू 57255 दिनांक 14.03.2022	मथुरा जिले में बैनामा के माध्यम से भूमि का क्रय और इस सम्बन्ध में सीबीआई जाँच से सम्बन्धित अभिलेख। 2005-06 से 2020-21 की अवधि के दौरान विभिन्न तरीकों जैसे अर्जन, पुनर्ग्रहण और सीधे क्रय के माध्यम से अर्जित भूमि का सम्पूर्ण विवरण।
13.	एआरईक्यू 61956 दिनांक 30.03.2022	महायोजना के कार्यान्वयन की स्थिति के बारे में सूचना।
14.	एआरईक्यू 62236 दिनांक 01.04.2022	सेक्टर ले-आउट योजनाओं के अनुमोदन, एसडीजेड भूखण्ड के ले-आउट योजना के अनुमोदन, एलएफडी भूखण्डों के ले-आउट योजना के अनुमोदन और 22 आवेदकों[1] में से 14 आवेदकों के सम्बन्ध में ले-आउट/भवन योजनाओं के अनुमोदन से सम्बन्धित पत्रावलियाँ।

[1] यीडा ने अप्रैल 2022 में लेखापरीक्षा समाप्त होने के बाद 7 सितम्बर 2022 को पत्र के माध्यम से सितम्बर 2022 में ये पत्रावलियाँ जमा कीं। अत: लेखापरीक्षा द्वारा इसकी जाँच नहीं की जा सकी।

क्र. सं.	लेखापरीक्षा माँग संख्या एवं दिनांक	लेखापरीक्षा को प्रस्तुत नहीं किए गए अभिलेखों/सूचनाओं का विवरण
(1)	(2)	(3)
15.	एआरईक्यू 62280 दिनांक 01.04.2022	अर्जित भूमि के डाटाबेस, भूमि लेखापरीक्षा, 7 प्रतिशत आबादी भूमि के बदले भूखण्डों के आवंटन और पट्टा वापसी/समायोजन मामलों से सम्बन्धित विवरण।
16.	एआरईक्यू 62921 दिनांक 05.04.2022	यमुना एक्सप्रेसवे के निर्माण और भूमि के विकास के लिए रियायत समझौते का निष्पादन, कन्सेश्नायर को भूमि का आवंटन, कन्सेश्नायर के साथ पट्टा विलेखों के निष्पादन, मध्यस्थता कार्यवाही और कन्सेश्नायर द्वारा मांगी गई धनराशि और भुगतान के विवरण से सम्बन्धित पत्रावलियाँ शामिल हैं।
17.	एआरईक्यू 64961 दिनांक 13.04.2022	कन्सेश्नायर के लिए अधिगृहीत किन्तु कन्सेश्नायर को अभी तक हस्तांतरित/आवंटित नहीं की गई भूमि का विवरण।
18.	ओबीएस 247793 दिनांक 31.03.2022	गौतमबुद्ध नगर और बुलंदशहर जिलों के विभिन्न गाँवों में जनवरी 2016 से सीधे भूस्वामियों से क्रय की गई भूमि और उसके विरुद्ध किए गए भुगतान का विवरण।
19.	ओबीएस 247801 दिनांक 31.03.2022	अतिरिक्त प्रतिकर कानूनी वाद न होने हेतु प्रोत्साहन के भुगतान का ब्यौरा।
20.	ओबीएस 247817 दिनांक 31.03.2022	हाथरस जिले में भूमि के क्रय से सम्बन्धित पत्रावलियाँ और ऐसी भूमि की वर्तमान स्थिति।
21.	ओबीएस 247819 दिनांक 31.03.2022	31 मार्च 2021 तक समस्त छह जिलों के सभी भूमि अर्जन प्रस्तावों के सम्बन्ध में जमा की गई, वितरित, समायोजित और लौटाई गई धनराशि का प्रस्ताव-वार विवरण।
22.	ओबीएस 249606 दिनांक 05.04.2022	आठ प्रस्तावों में 43.6763 हेक्टेयर भूमि के पुनर्ग्रहण के सम्बन्ध में भुगतान विवरण।
23.	ओबीएस 258290 दिनांक 08.04.2022	उन मामलों का विवरण जिनमें क्रय की गई भूमि को यीडा के पक्ष में दाखिल-ख़ारिज नहीं किया गया है। उन मामलों का विवरण जहाँ बकाया ऋणों के सापेक्ष भूमि को बंधक रखे जाने के कारण दाखिल-ख़ारिज लंबित है।
24.	ओबीएस 260388 दिनांक 13.04.2022	भूमि के सीधे क्रय के आठ मामलों के सम्बन्ध में विक्रय विलेख की प्रति।

स्रोत: लेखापरीक्षा द्वारा जारी माँग-पत्र

परिशिष्ट-2.1
(प्रस्तर 2.2 में संदर्भित)
राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड की संरचना को दर्शाने वाला विवरण

क्र. सं.	सदस्य	स्थिति
(1)	(2)	(3)
1.	केंद्रीय मंत्री, आवासन और शहरी कार्य	अध्यक्ष
2.	मुख्य मंत्री, हरियाणा	सदस्य
3.	मुख्य मंत्री, राजस्थान	सदस्य
4.	मुख्य मंत्री, उत्तर प्रदेश	सदस्य
5.	उप-राज्यपाल, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली	सदस्य
6.	मुख्य मंत्री, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली	सदस्य
7.	शहरी विकास मंत्री, राजस्थान सरकार	सदस्य
8.	शहरी विकास मंत्री, उत्तर प्रदेश सरकार	सदस्य
9.	अध्यक्ष, रेलवे बोर्ड	सदस्य
10.	सचिव, सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय	सदस्य
11.	सचिव, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय	सदस्य
12.	मुख्य सचिव, हरियाणा सरकार	सदस्य
13.	मुख्य सचिव, राजस्थान सरकार	सदस्य
14.	मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश सरकार	सदस्य
15.	मुख्य सचिव, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र, दिल्ली सरकार	सदस्य
16.	प्रमुख सचिव, नगर और ग्राम नियोजन विभाग, हरियाणा सरकार	सदस्य
17.	सदस्य सचिव, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड	सदस्य सचिव
18.	सचिव-पर्यावरण, वन और जलवायु परिवर्तन मंत्रालय	सहयोजित सदस्य
19.	मुख्य नियोजक, नगर और ग्राम नियोजन संगठन, भारत सरकार	सहयोजित सदस्य

स्रोतः एनसीआरपीबी की वेबसाइट

परिशिष्ट-3.1

(प्रस्तर 3.5.3 में संदर्भित)

अर्जन कार्यवाही में विलम्ब के कारण आधिक्य व्यय को दर्शाने वाला विवरण

क्र. सं.	गाँव का नाम	जनपद का नाम	धारा 4/17 के अन्तर्गत अधिसूचना की तिथि	धारा 4/17 के अन्तर्गत अधिसूचना के अनुसार क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	माँग की तिथि	धनराशि जमा करने की तिथि	धनराशि जमा करने में विलम्ब (दिनों में)	धारा 6/17 के अन्तर्गत घोषणा की तिथि	धारा 6/17 के अन्तर्गत घोषणा के अनुसार क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	कब्ज़ा हस्तांतरण की तिथि	हस्तांतरित क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	भुगतान की दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	विलम्ब न होने पर भुगतान की जाने वाली दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	आधिक्य व्यय (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)
1.	निलौनी शाहपुर	गौतमबुद्ध नगर	26/02/2009	347.1881	10/04/2009	11/01/2010	261	01/02/2010	347.1881	05/03/2010	328.6102	845	800	147874590
2.	मिर्जापुर	गौतमबुद्ध नगर	26/02/2009	176.2095	13/04/2009	19/01/2010	266	19/02/2010	176.2095	05/04/2010	173.9478	880	800	139158240
3.	पचोकरा	गौतमबुद्ध नगर	26/02/2009	50.939	10/04/2009	19/01/2010	269	19/02/2010	50.939	17/07/2010	41.6525	880	800	33322000
4.	रुस्तमपुर	गौतमबुद्ध नगर	26/02/2009	360.6642	13/04/2009	03/02/2010	281	26/02/2010	360.6642	17/07/2010	336.1968	880	800	268957440
5.	अच्छेपुर	गौतमबुद्ध नगर	26/02/2009	81.912	11/05/2009	22/01/2010	241	19/02/2010	81.912	23/07/2010	64.6746	880	800	51739680
6.	पारसौल	गौतमबुद्ध नगर	26/02/2009	246.236	05/05/2009	27/01/2010	252	19/02/2010	246.236	23/08/2010	193.3965	880	800	154717200
7.	रबूपुरा	गौतमबुद्ध नगर	26/02/2009	231.716	13/04/2009	11/01/2010	258	01/02/2010	231.716	10/03/2010	214.5892	845	800	96565140
8.	दनकौर	गौतमबुद्ध नगर	30/11/2009	287.7476	05/12/2009	11/03/2010	81	01/04/2010	287.7476	09/06/2010	176.9029	880	845	61916015
योग				**1782.6124**					**1782.6124**					**954250305**

स्रोत: भूमि अर्जन के लिए यीडा की सम्बन्धित पत्रावलियाँ

परिशिष्ट-3.2
(प्रस्तर 3.6.1 में संदर्भित)
उच्च दरों पर भूमि के पुनर्ग्रहण पर अधिक भुगतान को दर्शाने वाला विवरण

क्रं. सं.	गाँव का नाम	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	अधिसूचना की तिथि	जमा करने कि तिथि	भुगतान दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	अधिसूचना की तिथि के अनुसार सर्किल रेट[2] (₹ प्रति वर्गमीटर)	पुनर्ग्रहण करने पर आधिक्य भुगतान (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1.	अच्छेजा बुजुर्ग	68060	28/10/2009	03/12/2009	800.00	550.00	17015000
2.	अच्छेजा बुजुर्ग	9060	30/12/2009	08/02/2010	800.00	550.00	2265000
3.	अच्छेजा बुजुर्ग	171050	24/08/2009	15/09/2009	800.00	550.00	42762500
4.	औरंगपुर	88664	14/07/2009	31/07/2009	850.00	600.00	22166000
5.	औरंगपुर	760	01/04/2009	22/05/2009	800.00	600.00	152000
6.	चांदपुर	80720	25/08/2009	23/09/2010	800.00	550.00	20180000
7.	चांदपुर	27710	20/08/2009	23/09/2010	800.00	550.00	6927500
8.	गुनपुरा	555530	04/04/2009	29/05/2009	800.00	550.00	138882500
9.	गुनपुरा	119960	14/07/2009	31/07/2009	850.00	550.00	35988000
10.	खेरली भाव	110160	23/01/2015	04/10/2017	1827.60	1168.80	72573408
11.	खेरली भाव	189400	16/04/2015	04/10/2017	1827.60	1168.80	124776720
12.	मथुरापुर	37450	08/04/2009	27/05/2009	800.00	550.00	9362500
13.	मिर्जापुर	571906	16/09/2009	20/10/2009	800.00	550.00	142976500
14.	मिर्जापुर	91917	20/10/2009	04/11/2009	800.00	550.00	22979250
15.	मुंजखेड़ा	416015	14/07/2009	10/08/2009	800.00	550.00	104003750
16.	मुंजखेड़ा	14290	29/06/2012	01/03/2013	1093.00	610.00	6902070
17.	मुंजखेड़ा	11020	15/09/2009	30/09/2009	800.00	550.00	2755000
18.	निलौनी शाहपुर	277906	22/10/2009	05/11/2009	800.00	550.00	69476500
19.	निलौनी शाहपुर	191830	20/10/2009	05/11/2009	800.00	550.00	47957500
20.	पारसौल	276410	25/08/2009	22/09/2010	800.00	550.00	69102500
21.	पारसौल	406158	07/09/2009	22/09/2010	800.00	550.00	101539500
22.	रामपुर बांगर	3050	15/09/2009	29/09/2009	800.00	550.00	762500
23.	सलारपुर	534576	16/09/2009	20/10/2009	800.00	550.00	133644000
24.	सलारपुर	268220	10/05/2010	02/06/2010	845.00	550.00	79124900
25.	वीरमपुर	15150	03/03/2014	26/06/2014	1190.00	800.00	5908500
योग		**4536972**					**1280183598**

स्रोत: पुनर्ग्रहण और सर्किल रेट एवं यीडा की भूमि पुनर्ग्रहण सम्बन्धित पत्रावलियाँ

[2] सर्किल रेट से तात्पर्य स्टाम्प शुल्क लगाने के उद्देश्य से परिसम्पतियों के मूल्यांकन के लिए सम्बन्धित जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित न्यूनतम दर से है।

परिशिष्ट-4.1
(प्रस्तर 4.4.2 में संदर्भित)
अपूर्ण कार्यों के विवरण को दर्शाने वाला विवरण

क्रं. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध की धनराशि (₹ लाख में)	प्रारंभ होने की निर्धारित तिथि	पूर्ण होने की निर्धारित तिथि	30 अप्रैल 2022 तक विलम्ब माह में	वास्तविक व्यय (₹ लाख में)	विलम्ब के कारण
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1.	जोन-II (भाग) ग्रुप-III में सीवरेज प्रणाली उपलब्ध कराना और बिछाना	एनकेजी इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड	26/03/2010	1866.93	03/09/2010	02/09/2011	127	1515.35	स्थगन आदेशों और किसान आंदोलन।
2.	जोन-I (ग्रुप-I) में ट्रंक सीवरेज प्रणाली उपलब्ध कराना और बिछाना	एसएसजी इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	18/08/2010	1784.13	25/08/2010	24/08/2011	128	1678.54	स्थगन आदेशों, विवाद, और अतिक्रमण आदि।
3.	सेक्टर-22ए एवं 22डी के साथ चैनेज 13.60 किलोमीटर से खेरली भाव तक 120 मीटर चौड़ी सड़क के साथ-साथ सेंट्रल वर्ज का निर्माण	ओम कंस्ट्रक्शन	23/09/2011	165.52	27/09/2011	26/11/2011	125	88.96	माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय द्वारा स्थगन आदेश।
4.	सेक्टर-29 और 32 (सड़क संख्या 14) के बीच 100 मीटर चौड़ी परिधीय सड़क के बाई तरफ मुख्य कैरिजवे का निर्माण	ए.एम.टी. बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड	24/12/2013	453.16	01/01/2014	31/12/2014	87	335.73	भूमि क्रय नहीं की गई और ठेकेदार की गलती। यीडा द्वारा 0.10 प्रतिशत की दर से लगाई गई शास्ति।
5.	सेक्टर-24 में मुख्य कैरिजवे के दोनों तरफ 45 मीटर चौड़ी सड़क का निर्माण (भाग बी)	ओमवीर सिंह	27/08/2014	815.94	08/09/2014	07/09/2015	79	136.29	भूमि क्रय/अर्जित नहीं की गई।
6.	220 केवी सब-स्टेशन सेक्टर-18 से 33/11 केवी सब-स्टेशन सेक्टर-22ए तक 33 केवी डबल सर्किट भूमिगत लाइन का निर्माण	एस.टी. इलेक्ट्रिकल्स	10/06/2016	818.01	22/06/2016	21/06/2017	58	723.70	भूमि अर्जन में समस्या और अतिरिक्त प्रतिकर/आबादी भूमि की माँग।
7.	सेक्टर-18 (भाग) (सड़क, सीवर, जलापूर्ति एवं नाली) का विकास कार्य, ग्रुप-III	यूनिवर्सल कॉन्ट्रैक्टर्स एंड इंजीनियर्स प्राइवेट लिमिटेड	11/05/2018	2965.10	21/05/2018	20/11/2019	29	2866.54	अतिरिक्त मुआवजे के लिए किसान आंदोलन, एनजीटी के आदेश और कोविड-19
8.	सेक्टर-20 के पॉकेट-पी की सड़क, नाली, सीवर एवं जलापूर्ति का आंतरिक विकास कार्य	आर.के. गुप्ता कॉन्ट्रैक्टर	21/08/2018	1803.67	31/08/2018	29/02/2020	26	884.95	अतिरिक्त प्रतिकर वितरित नहीं किया गया और स्थगन आदेश।
9.	सेक्टर-18 (भाग) (सड़क, सीवर, जलापूर्ति एवं नाली) का विकास कार्य ग्रुप-II/I	मनीषा प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	08/03/2019	2070.68	09/03/2019	08/09/2020	19	811.07	स्थल पर भूमि उपलब्ध नहीं है और किसानो का विवाद/विरोध।

क्रं. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध की धनराशि (₹ लाख में)	प्रारंभ होने की निर्धारित तिथि	पूर्ण होने की निर्धारित तिथि	30 अप्रैल 2022 तक विलम्ब माह में	वास्तविक व्यय (₹ लाख में)	विलम्ब के कारण
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
10.	औद्योगिक सेक्टर-32 में ड्रेनेज प्रणाली का निर्माण	आर.के. त्यागी कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	09/03/2019	2549.06	11/03/2019	10/03/2020	25	2455.12	केवल आंशिक भूमि क्रय करने, एनजीटी के आदेश और कोविड-19।
11.	सेक्टर-20 के पॉकेट-के में सड़क, नाली, सीवरेज एवं जलापूर्ति का आंतरिक विकास कार्य	सुनील कुमार जैन	21/08/2019	1360.55	30/08/2019	28/02/2021	14	328.89	64.7 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर वितरण हेतु स्थगन आदेश.
12.	गाँव-थसराना में सुमेर सिंह के घर से शिव मंदिर, शिव मंदिर से खेमचंद मास्टरजी के घर और युवराज अमीन साहिब के घर से श्मशान घाट तक इंटरलॉकिंग टाइल्स उपलब्ध कराना और बिछाना	दर्शन कंस्ट्रक्शन	25/09/2019	25.34	04/10/2019	03/01/2020	27	4.30	सड़क की चौड़ाई को लेकर ग्रामीणों में विवाद।
13.	सेक्टर-18 (जोन-II) में ओएचटी के लिए 2 नग ट्यूबवेल का निर्माण।	ए.आर. इंटरनेशनल	25/09/2019	164.45	07/10/2019	06/04/2020	24	98.99	64.7 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर वितरण हेतु स्थगन आदेश।
14.	सेक्टर -18 और 20 के बीच चैनेज 0.00 से 4.00 किलोमीटर (सड़क संख्या 3) तक 100 मीटर चौड़ी सड़क के दोनों तरफ कैरिजवे पर डीबीएम एवं बीसी उपलब्ध कराना एवं बिछाना तथा कर्बस्टोन मरम्मत का कार्य	देव यश प्रोजेक्ट्स एंड इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	27/09/2019	694.07	10/10/2019	09/10/2020	18	539.36	कार्यस्थल पर किसानों द्वारा विवाद।
15.	सेक्टर-22डी में एमआईजी (जी+16) आवास के लिए लिफ्ट की आपूर्ति, स्थापना, परीक्षण और परिचालन	लिशा इंजीनियर्स प्राइवेट लिमिटेड	01/05/2020	649.69	19/05/2020	20/11/2020	17	487.26	लिफ्ट दरवाजे के आकार में परिवर्तन के कारण सिविल कार्य में सुधार कार्य की आवश्यकता।
16.	पॉकेट-जे, 4ए, 7ए, 7सी, 7डी, 7ई और 7एफ सेक्टर-18 में स्ट्रीट लाइट (केवल पोल और केबल) उपलब्ध कराना	शिव इलेक्ट्रिकल्स	22/05/2020	441.44	05/06/2020	04/12/2020	16	125.86	अतिरिक्त प्रतिकर की माँग।
17.	पॉकेट-एफ, सेक्टर-20 के लिए भूमिगत एलटी नेटवर्क का निर्माण	लिशा इंजीनियर्स प्राइवेट लिमिटेड	01/01/2021	296.91	12/01/2021	11/01/2022	3	207.58	अतिरिक्त प्रतिकर की माँग।
योग				**18924.65**				**13288.49**	

स्रोत: यीडा की निविदा और भुगतान सम्बन्धित पत्रावलियाँ

परिशिष्ट-4.2
(प्रस्तर 4.4.3 में संदर्भित)
इस्पात की मात्रा में भिन्नता का ब्यौरा दर्शाने वाला विवरण

क्र. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध की धनराशि (₹ लाख में)	स्टील की दर (₹ प्रति किलोग्राम)	आगणित मात्रा (किलोग्राम में)	वास्तविक मात्रा (किलोग्राम में)	विचलन (किलोग्राम में)	विचलन धनराशि (₹ लाख में)	विचलन (प्रतिशत में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9) कॉलम 8 - कॉलम 7	(10) कॉलम 9 x कॉलम 6	(11)
1.	सेक्टर-18 (ग्रुप-जे ब्लॉक 323 से 342) में 29.76 वर्गमीटर क्षेत्रफल पर 300 नग (20 ब्लॉक) किफायती आवासों (चार मंजिला जी+3) का निर्माण	कृष्णा कंस्ट्रक्शन कम्पनी	06/08/2013	1531.92	62.25	561246.40	844800.37	283553.97	176.51	51
2.	सेक्टर-18 (ग्रुप-एच ब्लॉक 289 से 295, 276 से 289, 295 से 302) में 29.76 वर्गमीटर क्षेत्रफल पर 330 नग (22 ब्लॉक) किफायती आवासों (चार मंजिला जी+3) का निर्माण	एसपीजी इंफ्राप्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	06/08/2013	1685.60	62.25	612268.80	945005.89	332737.09	207.13	54
3.	सेक्टर-18 (ग्रुप-के ब्लॉक-220 से 217, 231 से 234 और 236 से 251)में 29.76 वर्गमीटर क्षेत्रफल पर 360 नग (24 ब्लॉक) किफायती आवासों (चार मंजिला जी-3) का निर्माण	इकबाल कंस्ट्रक्शन कम्पनी	06/08/2013	1838.31	62.25	663291.20	1025410.19	362118.99	225.42	55
4.	सेक्टर-18 (ग्रुप-एम ब्लॉक 157-168) में 29.76 वर्गमीटर क्षेत्रफल पर 180 नग (12 ब्लॉक) किफायती आवासों (चार मंजिला जी+3) का निर्माण	परमेश्वर दयाल	06/08/2013	919.24	62.25	331645.60	507019.02	175373.42	109.17	53
5.	सेक्टर-22डी में 29.76 वर्गमीटर क्षेत्रफल पर 420 नग (28 ब्लॉक) किफायती आवासों (चार मंजिला जी+3) का निर्माण	पुष्पदीप इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	21/10/2014	2311.11	66.50	1007002.64	1071639.83	64637.19	42.98	6
योग				**8286.18**		**3175454.64**	**4393875.30**	**1218420.66**	**761.21**	

स्रोत: यीडा की निविदा और भुगतान से सम्बन्धित पत्रावलियाँ

परिशिष्ट-4.3

(प्रस्तर 4.4.4 में संदर्भित)

औचित्यपूर्ण लागत के गलत मूल्यांकन के कारण उच्च दरों पर प्रदान किए गए कार्यों का ब्यौरा दर्शाने वाला विवरण

(₹ लाख में)

क्र. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध की धनराशि	निविदा प्रीमियम/(छूट)) (प्रतिशत में)	कुल बीओक्यू धनराशि (कर्मकार कल्याण उपकर सहित)	बीओक्यू में एक्सएलपीई केबल की लागत	बीओक्यू धनराशि में एक्सएलपीई केबल की लागत (प्रतिशत में)	यीडा के अनुसार औचित्यपूर्ण लागत	लेखापरीक्षा द्वारा विश्लेषित समस्त औचित्यपूर्ण लागत	लेखापरीक्षा द्वारा विश्लेषित और उचितपूर्ण लागत से अधिक यीडा द्वारा गणना की गई उच्चतर औचित्यपूर्ण लागत (प्रतिशत में)	उचित निविदा प्रीमियम/(छूट) जैसा कि लेखापरीक्षा द्वारा विश्लेषित किया गया है (प्रतिशत में)	लेखा परीक्षा द्वारा यथा विश्लेषित उचित निविदा प्रीमियम/(छूट) की तुलना में प्रदान की गई उच्चतर दरें (प्रतिशत में)	निष्पादित बीओक्यू लागत जिस पर निविदा प्रीमियम/ (छूट) अनुमन्य थी	अतिरिक्त व्यय
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9) कॉलम 8 x 100/ कॉलम 7	(10)	(11)	(12)	(13)	(14) कॉलम 13 - कॉलम 6	(15)	(16) कॉलम 15 x कॉलम 14/100
1.	33/11 केवी सब-स्टेशन (लोकेशन-1) सेक्टर-17ए से 33/11 केवी सब-स्टेशन (लोकेशन-2) सेक्टर-17ए तक फीडर-2 के लिए 11 केवी भूमिगत लाइन का निर्माण	दीपक एंटरप्राइजेज	08/11/2013	121.83	0.50	122.43	114.32	93	124.76	104.89	19	-14.33	14.83	119.72	17.75
2.	33/11 केवी सब-स्टेशन (स्थान-1) सेक्टर-17ए से 33/11 केवी सब-स्टेशन (स्थान-2) सेक्टर-17ए तक फीडर-1 के लिए 11 केवी भूमिगत लाइन का निर्माण	अनुभावी कंस्ट्रक्शन	22/11/2013	118.68	-2.10	122.43	114.32	93	124.76	104.89	19	-14.33	12.23	121.34	14.84
3.	120 मीटर चौड़ी सड़क के साथ 33/11 केवी सब-स्टेशन सेक्टर-17ए से सेक्टर-22डी तक 11 केवी भूमिगत लाइन का निर्माण	एकता इलेक्ट्रिकल्स	17/01/2014	510.50	-3.50	529.02	481.43	91	538.54	454.86	18	-14.02	10.52	535.90	56.38

क्र. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध की धनराशि	निविदा प्रीमियम/(छूट)) (प्रतिशत में)	कुल बीओक्यू धनराशि (कर्मकार कल्याण उपकर सहित)	बीओक्यू में एक्सएलपीई केबल की लागत	बीओक्यू धनराशि में एक्सएलपीई केबल की लागत (प्रतिशत में)	यीडा के अनुसार औचित्यपूर्ण लागत	लेखापरीक्षा द्वारा विश्लेषित समस्त औचित्यपूर्ण लागत	लेखापरीक्षा द्वारा विश्लेषित और उचितपूर्ण लागत से अधिक यीडा द्वारा गणना की गई उच्चतर औचित्यपूर्ण लागत (प्रतिशत में)	उचित निविदा प्रीमियम/(छूट) जैसा कि लेखापरीक्षा द्वारा विश्लेषित किया गया है (प्रतिशत में)	लेखा परीक्षा द्वारा यथा विश्लेषित उचित निविदा प्रीमियम/(छूट) की तुलना में प्रदान की गई उच्चतर दरें (प्रतिशत में)	निष्पादित बीओक्यू लागत जिस पर निविदा प्रीमियम/ (छूट) अनुमन्य थी	अतिरिक्त व्यय
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9) कॉलम 8 x 100/ कॉलम 7	(10)	(11)	(12)	(13)	(14) कॉलम 13 - कॉलम 6	(15)	(16) कॉलम 15 x कॉलम 14/100
4.	सेक्टर-17ए, 33/11 केवी सब-स्टेशन से सेक्टर-22डी तक 30 मीटर चौड़ी सड़क के साथ साथ एसटी इलेक्ट्रिकल्स के साथ 11 केवी भूमिगत लाइन का निर्माण	एस.टी. इलेक्ट्रिकल्स	10/02/2014	528.89	-2.00	539.68	496.65	92	549.46	463.14	19	-14.18	12.18	551.36	67.16
	योग			1279.90		1313.56	1206.72		1337.52	1127.78				1328.32	156.13

स्रोत: यीडा की निविदा और भुगतान से सम्बन्धित पत्रावलियाँ

परिशिष्ट-4.4

(प्रस्तर 4.4.5 में संदर्भित)

उच्चतर दरों पर प्रदान किए गए कार्यों के कारण अधिक्य व्यय को दर्शाने वाला विवरण

(₹ लाख में)

क्र. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध की धनराशि	बीओक्यू की धनराशि	निविदा प्रीमियम/ (छूट) (प्रतिशत में)	निष्पादित बीओक्यू लागत जिस पर निविदा प्रीमियम/ (छूट) अनुमन्य थी	निष्पादित अतिरिक्त/ स्थानापन्न मदें जिन पर निविदा प्रीमियम/(छूट) अनुमन्य नहीं थी	जीएसटी से पूर्व किया गया व्यय	इनपुट क्रेडिट	इनपुट क्रेडिट के बाद बीओक्यू लागत से ज्यादा जीएसटी का भुगतान	वास्तविक व्यय	इनपुट क्रेडिट के बाद बीओक्यू लागत से ज्यादा जीएसटी का भुगतान	समान कार्यों के लिए स्वीकृत न्यूनतम बोली के अनुसार व्यय	अतिरिक्त व्यय
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16) कॉलम 13- कॉलम 15
1(ए)	सड़क, नाली और पुलिया (उपसर्ग- III) आर 3 (भाग), आर 5 (भाग) और आर 1 (भाग) का निर्माण	इंदु प्रोजेक्ट्स लिमिटेड	31/05/2010	2868.59	2386.52	20.20									
1(बी)	सड़क, नाली और पुलिया (उपसर्ग-I) आर 3 (भाग) और आर 6 (भाग) का निर्माण	इंदु प्रोजेक्ट्स लिमिटेड	31/05/2010	2575.80	2133.17	20.75	2028.55	67.52	0.00	0.00	0.00	2516.99	0.00	2505.84	11.15
2(ए)	सेक्टर-22ए एवं 22डी के साथ चैनेज 13.60 किलोमीटर से खेरली भाव तक 120 मीटर चौड़ी सड़क के साथ-साथ सेंट्रल वर्ज का निर्माण	ओम कंस्ट्रक्शन	23/09/2011	165.52	145.77	13.55									
2(बी)	सेक्टर-22डी में चैनेज 13.70 से 20.30 किलोमीटर तक 30 मीटर चौड़ी सड़क पर सेंट्रल वर्ज का निर्माण	याम एंटरप्राइजेज	23/09/2011	63.80	55.72	14.50	43.82	0.00	0.00	0.00	0.00	50.17	0.00	49.76	0.41
3(ए)	गाँव-जगनपुर में विकास कार्य	बिल्डवेल एसोसिएट्स	16/01/2013	503.92	369.17	36.50									

क्र. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध की धनराशि	बीओक्यू की धनराशि	निविदा प्रीमियम/ (छूट) (प्रतिशत में)	निष्पादित बीओक्यू लागत जिस पर निविदा प्रीमियम/ (छूट) अनुमन्य थी	निष्पादित अतिरिक्त/ स्थानापन्न मदें जिन पर निविदा प्रीमियम/(छूट) अनुमन्य नहीं थी	जीएसटी से पूर्व किया गया व्यय	इनपुट क्रेडिट	इनपुट क्रेडिट के बाद बीओक्यू लागत से ज्यादा जीएसटी का भुगतान	वास्तविक व्यय	इनपुट क्रेडिट के बाद बीओक्यू लागत से ज्यादा जीएसटी का भुगतान	समान कार्यों के लिए स्वीकृत न्यूनतम बोली के अनुसार व्यय	अतिरिक्त व्यय
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16) कॉलम 13-कॉलम 15
3(बी)	गाँव-धनौरी में विकास कार्य	बिल्डवेल एसोसिएट्स	16/01/2013	290.23	205.11	41.50	193.13	21.02	0.00	0.00	0.00	294.30	0.00	284.64	9.66
4(ए)	जीएच-06, सेक्टर- 22डी (ब्लॉक-3, 4, 5, 6) में 384 नग 2 बीएचके (एस+16) आवासों (ग्रुप-बी) का निर्माण	गौतम बिल्डर्स	14/06/2016	6765.94	7329.58	-7.69									
4(बी)	जीएच -06, सेक्टर- 22डी (ब्लॉक-7, 8, 9, 10) में 384 नग 2 बीएचके (एस+16) आवासों (ग्रुप-सी) का निर्माण	पुष्पदीप इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	14/06/2016	6930.85	7329.58	-5.44	6677.49	1072.51	3297.89	191.18	701.58	7897.14	674.54	7719.86	177.28
5(ए)	ब्लॉक-1बी, सेक्टर-18 में पार्कों के लिए चारदीवारी का निर्माण	माँ ज्वाला ट्रेडर्स	07/01/2021	104.11	142.22	-26.80									
5(बी)	पॉकेट-जे, सेक्टर-18 में पार्कों के लिए चारदीवारी का निर्माण	कृष्णा एसोसिएट्स	07/01/2021	138.59	188.33	-26.41	113.18	0.00	0.00	0.00	9.99	93.28	9.94	92.79	0.49
	योग			20407.35	20285.17		9056.17	1161.05	3297.89	191.18	711.57	10851.88	684.48	10652.89	198.99

स्रोत: यीडा की निविदा और भुगतान से सम्बन्धित पत्रावलियाँ

परिशिष्ट-4.5

(प्रस्तर 4.4.8 में संदर्भित)

परफॉरमेंस गारंटी (पीजी) और सिक्यूरिटी डिपाजिट (एसडी) की कम जमा धनराशि को दर्शाने वाला विवरण

(₹ लाख में)

क्र. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध की धनराशि	यीडा द्वारा प्राप्त अग्रिम धनराशि	वास्तविक व्यय	प्राप्त होने वाली परफॉरमेंस गारंटी	काटी जाने वाली सिक्यूरिटी डिपाजिट	प्राप्त/कटौती की जाने वाली कुल परफॉरमेंस गारंटी/ सिक्यूरिटी डिपाजिट	जमा की गई एफडीआ/ एनएससी /बीजी	बिलों से काटी गई धनराशि	वास्तव में प्राप्त/कटौती की गई कुल परफॉरमेंस गारंटी/सिक्यूरिटी डिपाजिट	परफॉरमेंस गारंटी/ सिक्यूरिटी डिपाजिट की कम वसूली
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) कॉलम 5 x 0.05	(9)	(10) कॉलम 6 + कॉलम 8 + कॉलम 9	(11)	(12)	(13) कॉलम 6 + कॉलम 11 + कॉलम 12	(14) कॉलम 10 - कॉलम 13
1.	चैनेज 7.10 से 10.80 किलोमीटर तक यमुना एक्सप्रेसवे के बगल 60 मीटर चौड़ी सड़क का निर्माण	टेक्नो कंस्ट्रक्शन कम्पनी	08/10/2009	588.12	5.60	603.17	29.41	23.81	58.82	0.00	14.40	20.00	38.82
2.	चैनेज 10.80 से 22.30 किलोमीटर (भाग) तक यमुना एक्सप्रेसवे के बगल बॉक्स पुलिया के साथ 60 मीटर चौड़ी सड़क का निर्माण	आई.एस.पी. कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	22/03/2010	1673.31	7.50	1623.40	83.67	76.17	167.34	0.00	12.50	20.00	147.34
3.	जोन-II (भाग) ग्रुप-III में सीवरेज प्रणाली उपलब्ध कराना और बिछाना	एनकेजी इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड	26/03/2010	1866.93	7.50	1515.35	93.35	75.77	176.62	0.00	12.50	20.00	156.62
4.	सड़क, नाली और पुलिया (उपसर्ग-I) आर 3 (भाग) और आर 6 (भाग) का निर्माण	इंदु प्रोजेक्ट्स लिमिटेड	31/05/2010	2575.80	7.50	2516.99	128.79	121.29	257.58	12.50	0.00	20.00	237.58
5.	सड़क, नाली और पुलिया (उपसर्ग-III) आर 3 (भाग), आर 5 (भाग) और आर 1 (भाग) का निर्माण	इंदु प्रोजेक्ट्स लिमिटेड	31/05/2010	2868.59	7.50	2674.94	143.43	133.75	284.68	12.50	0.00	20.00	264.68
6.	सेक्टर-17ए में 25 से 250 एकड़ संस्थागत क्षेत्र में सड़क, नाली और सीवरेज प्रणाली का निर्माण	कसाना बिल्डर्स (पी) लिमिटेड	30/07/2010	2404.59	7.50	2405.60	120.23	112.73	240.46	12.50	0.00	20.00	220.46

क्र. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध की धनराशि	चीडा द्वारा प्राप्त अग्रिम धनराशि	वास्तविक व्यय	प्राप्त होने वाली परफॉरमेंस गारंटी	काटी जाने वाली सिक्यूरिटी डिपाजिट	प्राप्त/कटौती की जाने वाली कुल परफॉरमेंस गारंटी/ सिक्यूरिटी डिपाजिट	जमा की गई एफडीआ/ एनएससी /बीजी	बिलों से काटी गई धनराशि	वास्तव में प्राप्त/कटौती की गई कुल परफॉरमेंस गारंटी/सिक्यूरिटी डिपाजिट	परफॉरमेंस गारंटी/ सिक्यूरिटी डिपाजिट की कम वसूली
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) कॉलम 5 x 0.05	(9)	(10) कॉलम 6 + कॉलम 8 + कॉलम 9	(11)	(12)	(13) कॉलम 6 + कॉलम 11 + कॉलम 12	(14) कॉलम 10 - कॉलम 13
7.	जोन-I (ग्रुप-I) में ट्रंक सीवरेज प्रणाली उपलब्ध कराना और बिछाना	एसएसजी इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	18/08/2010	1784.13	7.50	1678.54	89.21	81.71	178.42	12.50	0.00	20.00	158.42
8.	चैनेज 7.10 से 13.60 किलोमीटर तक यमुना एक्सप्रेसवे के बगल, बॉक्स पुलिया के साथ 60 मीटर चौड़ी सड़क के दायीं तरफ कैरिजवे का निर्माण	सुनील कुमार जैन	20/05/2011	1195.27	21.73	1185.55	59.76	38.03	119.52	38.04	0.00	59.77	59.75
9.	सेक्टर-22डी में चैनेज 13.70 से 20.30 किलोमीटर तक 30 मीटर चौड़ी सड़क पर सेंट्रल वर्ज का निर्माण	याम एंटरप्राइजेज	23/09/2011	63.80	1.12	50.17	3.19	2.07	6.38	0.00	2.07	3.19	3.19
10.	सेक्टर-22ए एवं 22डी के साथ चैनेज 13.60 किलोमीटर से खेरली भाव तक 120 मीटर चौड़ी सड़क के साथ-साथ सेंट्रल वर्ज का निर्माण	ओम कंस्ट्रक्शन	23/09/2011	165.52	2.95	88.96	8.28	4.45	15.68	0.00	4.45	7.40	8.28
11.	गॉव-पारसौल में विकास कार्य	एस.एस. कंस्ट्रक्शन्स	26/09/2011	595.93	9.42	605.56	29.80	20.38	59.60	0.00	20.88	30.30	29.30
12.	चैनेज 7.10 से 12.10 किलोमीटर तक प्रवेश बिंदु और सेंट्रल वर्ज से 60 मीटर चौड़ी सड़क के किनारे एक वर्ष के अनुरक्षण के साथ वृक्षारोपण	त्रिमूर्ति एंटरप्राइजेज	09/12/2011	52.13	1.05	52.52	2.61	1.56	5.22	0.00	1.56	2.61	2.61
13.	120 मीटर चौड़ी सड़क से गॉव-सलारपुर तक 9 मीटर चौड़ी पहुंच मार्ग का निर्माण	दयाल बिल्डर्स	14/12/2011	43.13	0.83	41.09	2.16	1.33	4.32	0.00	1.33	2.16	2.16

क्र. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध की धनराशि	यीडा द्वारा प्राप्त अग्रिम धनराशि	वास्तविक व्यय	प्राप्त होने वाली परफॉरमेंस गारंटी	काटी जाने वाली सिक्यूरिटी डिपाजिट	प्राप्त/कटौती की जाने वाली कुल परफॉरमेंस गारंटी/ सिक्यूरिटी डिपाजिट	जमा की गई एफडीआ/ एनएससी /बीजी	बिलों से काटी गई धनराशि	वास्तव में प्राप्त/कटौती की गई कुल परफॉरमेंस गारंटी/सिक्यूरिटी डिपाजिट	परफॉरमेंस गारंटी/ सिक्यूरिटी डिपाजिट की कम वसूली
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) कॉलम 5 x 0.05	(9)	(10) कॉलम 6 + कॉलम 8 + कॉलम 9	(11)	(12)	(13) कॉलम 6 + कॉलम 11 + कॉलम 12	(14) कॉलम 10 - कॉलम 13
14.	एक वर्ष के लिए यमुना एक्सप्रेसवे प्राधिकरण में प्राधिकरण कार्यालय और सीईओ कैंप कार्यालय में सजावट हेतु पौधों की आपूर्ति	ट्री हाउस	03/08/2012	3.65	0.07	4.25	0.18	0.11	0.36	0.00	0.14	0.21	0.15
15.	सेक्टर-17ए, (भाग-सी) में एक वर्ष के अनुरक्षण के साथ 45 मीटर चौड़ी सड़क सेंट्रल वर्ज और दोनों ओर की पट्टी , आंतरिक सड़कों पर वृक्षों और झाड़ियों का रोपण	भगत जी कॉन्ट्रैक्टर एंड लैंडस्केपर	29/11/2012	8.78	0.20	8.38	0.44	0.24	0.88	0.00	0.24	0.44	0.44
16.	सड़क संख्या आर 6 में सेंट्रल वर्ज का निर्माण।	शंकर कंस्ट्रक्शन कम्पनी	30/11/2012	42.60	0.75	40.50	2.13	1.38	4.26	0.00	1.38	2.13	2.13
17.	सेक्टर-17ए (भाग-ए) में एक वर्ष के अनुरक्षण के साथ 60 मीटर चौड़ी सड़क सेंट्रल वर्ज और दोनों ओर की पट्टी, आंतरिक सड़कों पर वृक्षों और झाड़ियों का रोपण	शीतल एंटरप्राइजेज	01/01/2013	19.03	0.40	18.12	0.95	0.55	1.90	0.00	0.55	0.95	0.95
18.	गाँव-धनौरी में विकास कार्य	बिल्डवेल एसोसिएट्स	16/01/2013	290.23	4.76	294.30	14.51	9.75	29.02	0.00	9.96	14.72	14.30
19.	गाँव-जगनपुर में विकास कार्य	बिल्डवेल एसोसिएट्स	16/01/2013	503.92	7.40	565.97	25.20	17.80	50.40	0.00	21.15	28.55	21.85
20.	सेक्टर-17ए से सेक्टर-26ए तक 60 मीटर चौड़ी सड़क के बगल 11 केवी ओवरहेड लाइन का निर्माण	तेजिंदर सिंह	08/03/2013	45.95	0.84	44.91	2.30	1.46	4.60	0.00	1.46	2.30	2.30

क्र. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध की धनराशि	यीडा द्वारा प्राप्त अग्रिम धनराशि	वास्तविक व्यय	प्राप्त होने वाली परफॉरमेंस गारंटी	काटी जाने वाली सिक्यूरिटी डिपाजिट	प्राप्त/कटौती की जाने वाली कुल परफॉरमेंस गारंटी/ सिक्यूरिटी डिपाजिट	जमा की गई एफडीआ/ एनएससी /बीजी	बिलों से काटी गई धनराशि	वास्तव में प्राप्त/कटौती की गई कुल परफॉरमेंस गारंटी/सिक्यूरिटी डिपाजिट	परफॉरमेंस गारंटी/ सिक्यूरिटी डिपाजिट की कम वसूली
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) कॉलम 5 x 0.05	(9)	(10) कॉलम 6 + कॉलम 8 + कॉलम 9	(11)	(12)	(13) कॉलम 6 + कॉलम 11 + कॉलम 12	(14) कॉलम 10 - कॉलम 13
21.	गाँव जगनपुर अफजलपुर के निकट यीडा की 30 मीटर चौड़ी सड़क और जीनीडा की 45 मीटर चौड़ी सड़क का विलय	नेक्सस बिल्डटेक 'एन' कंस्ट्रक्शन कम्पनी	14/03/2013	12.22	0.24	10.88	0.61	0.37	1.22	0.00	0.38	0.62	0.60
22.	सेक्टर-22 में सीवरेज प्रणाली उपलब्ध कराना एवं बिछाना	पुष्पदीप इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	10/04/2013	650.34	12.30	642.44	32.52	20.22	65.04	0.00	20.22	32.52	32.52
23.	सेक्टर-18 (ग्रुप-एच ब्लॉक 289 से 295, 276 से 289, 295 से 302) में 29.76 वर्गमीटर क्षेत्रफल पर 330 नग (22 ब्लॉक) किफायती आवासों (चार मंजिला जी+3) का निर्माण	एसपीजी इंफ्राप्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	06/08/2013	1685.60	26.25	2005.12	84.28	58.03	168.56	60.00	15.22	101.47	67.09
24.	सेक्टर-18 (ग्रुप-के ब्लॉक-220 से 217, 231 से 234 और 236 से 251)में 29.76 वर्गमीटर क्षेत्रफल पर 360 नग (24 ब्लॉक) किफायती आवासों (चार मंजिला जी-3) का निर्माण	इकबाल कंस्ट्रक्शन कम्पनी	06/08/2013	1838.31	28.00	2178.83	91.92	63.92	183.84	80.50	9.35	117.85	65.99
25.	सेक्टर-18 (ग्रुप-एम ब्लॉक 157-168) में 29.76 वर्गमीटर क्षेत्रफल पर 180 नग (12 ब्लॉक) किफायती आवासों (चार मंजिला जी+3) का निर्माण	परमेश्वर दयाल	06/08/2013	919.24	17.72	1089.15	45.96	28.24	91.92	29.00	8.39	55.11	36.81

क्र. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध की धनराशि	यीडा द्वारा प्राप्त अग्रिम धनराशि	वास्तविक व्यय	प्राप्त होने वाली परफॉरमेंस गारंटी	काटी जाने वाली सिक्यूरिटी डिपाजिट	प्राप्त/कटौती की जाने वाली कुल परफॉरमेंस गारंटी/ सिक्यूरिटी डिपाजिट	जमा की गई एफडीआ/ एनएससी /बीजी	बिलों से काटी गई धनराशि	वास्तव में प्राप्त/कटौती की गई कुल परफॉरमेंस गारंटी/सिक्यूरिटी डिपाजिट	परफॉरमेंस गारंटी/ सिक्यूरिटी डिपाजिट की कम वसूली
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) कॉलम 5 x 0.05	(9)	(10) कॉलम 6 + कॉलम 8 + कॉलम 9	(11)	(12)	(13) कॉलम 6 + कॉलम 11 + कॉलम 12	(14) कॉलम 10 - कॉलम 13
26.	सेक्टर-18 (ग्रुप-जे ब्लॉक 323 से 342) में 29.76 वर्गमीटर क्षेत्रफल पर 300 नग (20 ब्लॉक) किफायती आवासों (चार मंजिला जी+3)का निर्माण	कृष्णा कंस्ट्रक्शन कम्पनी	06/08/2013	1531.92	24.77	1827.07	76.60	51.83	153.20	51.83	5.92	82.52	70.68
27.	एक वर्ष के अनुरक्षण के साथ सड़क संख्या 3 के चैनेज 0.00 से 3.60 किलोमीटर तक 100 मीटर चौड़ी सड़क पर वृक्षों, झाड़ियों और लॉन का रोपण	शीतल एंटरप्राइजेज	09/09/2013	20.00	0.42	18.90	1.00	0.58	2.00	0.00	0.58	1.00	1.00
28.	एक वर्ष के अनुरक्षण के साथ चैनेज 13.60 से 15.30 किलोमीटर तक 60 मीटर चौड़ी सड़क पर पेड़, झाड़ियों और लॉन का रोपण	एम.के. एंटरप्राइजेज	09/09/2013	11.87	0.24	12.15	0.59	0.35	1.18	0.00	0.47	0.71	0.47
29.	एक वर्ष के अनुरक्षण के साथ चैनेज 18.90 किलोमीटर से 21.10 किलोमीटर तक 60 मीटर चौड़ी सड़क पर पेड़, झाड़ियों और लॉन का रोपण	अशोक कुमार एंड कम्पनी	09/09/2013	15.66	0.32	13.36	0.78	0.46	1.56	0.00	0.46	0.78	0.78
30.	चैनेज 21.10 से 22.30 किलोमीटर तक 60 मीटर चौड़ी सड़क सेंट्रल वर्ज पर कांटेदार तार की बाड़ लगाना	ओम कंस्ट्रक्शन कम्पनी	16/09/2013	10.66	0.22	10.52	0.53	0.31	1.06	0.00	0.31	0.53	0.53

क्र. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध की धनराशि	यीडा द्वारा प्राप्त अग्रिम धनराशि	वास्तविक व्यय	प्राप्त होने वाली परफॉरमेंस गारंटी	काटी जाने वाली सिक्यूरिटी डिपाजिट	प्राप्त/कटौती की जाने वाली कुल परफॉरमेंस गारंटी/ सिक्यूरिटी डिपाजिट	जमा की गई एफडीआ/ एनएससी /बीजी	बिलों से काटी गई धनराशि	वास्तव में प्राप्त/कटौती की गई कुल परफॉरमेंस गारंटी/सिक्यूरिटी डिपाजिट	परफॉरमेंस गारंटी/ सिक्यूरिटी डिपाजिट की कम वसूली
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) कॉलम 5 x 0.05	(9)	(10) कॉलम 6 + कॉलम 8 + कॉलम 9	(11)	(12)	(13) कॉलम 6 + कॉलम 11 + कॉलम 12	(14) कॉलम 10 - कॉलम 13
31.	60 मीटर चौड़ी क्षतिग्रस्त सड़क की बाई तरफ कैरिजवे (चैनेज 7.10 से 12.70 किलोमीटर) की मरम्मत	ए-वन एसोसिएट्स	08/11/2013	59.50	1.16	57.54	2.98	1.82	5.96	0.00	1.82	2.98	2.98
32.	33/11 केवी सब-स्टेशन (लोकेशन-1) सेक्टर-17ए से 33/11 केवी सब-स्टेशन (लोकेशन-2) सेक्टर-17ए तक फीडर-2 के लिए 11 केवी भूमिगत लाइन का निर्माण	दीपक एंटरप्राइजेज	08/11/2013	121.83	2.50	120.32	6.09	3.59	12.18	0.00	3.59	6.09	6.09
33.	एक वर्ष के अनुरक्षण के साथ चैनेज 6.95 से 13.60 किलोमीटर तक 30 मीटर चौड़ी सड़क के दोनों तरफ की पट्टी एवं सेंट्रल वर्ज पर पेड़ और झाड़ियों का रोपण	देवा नर्सरी एंड फार्म	22/11/2013	24.42	0.52	23.57	1.22	0.70	2.44	0.00	0.70	1.22	1.22
34.	45 मीटर चौड़ी सड़क गूजर डेरा के निकट से 45 मीटर चौड़ी सड़क टी-पॉइंट टीएस -7, सेक्टर -22 के निकट तक 120 मीटर चौड़ी सड़क पर स्ट्रीट लाइट उपलब्ध कराना	एकता इलेक्ट्रिकल	26/11/2013	168.88	3.80	160.70	8.44	4.64	16.88	0.00	4.64	8.44	8.44
35.	गाँव-फतेहपुर अट्टा में स्ट्रीट लाइट उपलब्ध कराना	अनुपम कंस्ट्रक्शन कम्पनी	27/11/2013	57.20	1.10	61.29	2.86	1.76	5.72	0.00	1.97	3.07	2.65
36.	पॉकेट-डी, सेक्टर-20 की आंतरिक सड़क का निर्माण (भाग-II)	खुशी बिल्डर्स	16/12/2013	141.11	3.00	143.19	7.06	4.06	14.12	0.00	4.06	7.06	7.06

क्र. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध की धनराशि	यीडा द्वारा प्राप्त अग्रिम धनराशि	वास्तविक व्यय	प्राप्त होने वाली परफॉरमेंस गारंटी	काटी जाने वाली सिक्यूरिटी डिपाजिट	प्राप्त/कटौती की जाने वाली कुल परफॉरमेंस गारंटी/ सिक्यूरिटी डिपाजिट	जमा की गई एफडीआ/ एनएससी /बीजी	बिलों से काटी गई धनराशि	वास्तव में प्राप्त/कटौती की गई कुल परफॉरमेंस गारंटी/सिक्यूरिटी डिपाजिट	परफॉरमेंस गारंटी/ सिक्यूरिटी डिपाजिट की कम वसूली
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) कॉलम 5 x 0.05	(9)	(10) कॉलम 6 + कॉलम 8 + कॉलम 9	(11)	(12)	(13) कॉलम 6 + कॉलम 11 + कॉलम 12	(14) कॉलम 10 - कॉलम 13
37.	यमुना एक्सप्रेसवे के साथ चैनेज 22.70 से 23.70 किलोमीटर तक 60 मीटर चौड़ी सड़क के बाईं तरफ कैरिजवे का निर्माण	शिव शक्ति कंस्ट्रक्शन	19/12/2013	171.56	3.40	171.42	8.58	5.18	17.16	0.00	5.18	8.58	8.58
38.	सेक्टर-29 और 32 (सड़क संख्या 14) के बीच 100 मीटर चौड़ी परिधीय सड़क के बाईं तरफ मुख्य कैरिजवे का निर्माण	ए.एम.टी. बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड	24/12/2013	453.16	8.94	335.73	22.66	13.72	45.32	0.00	13.72	22.66	22.66
39.	120 मीटर चौड़ी सड़क के साथ 33/11 केवी सब-स्टेशन सेक्टर-17ए से सेक्टर-22डी तक 11 केवी भूमिगत लाइन का निर्माण	एकता इलेक्ट्रिकल्स	17/01/2014	510.50	10.60	520.55	25.53	14.93	51.06	0.00	15.43	26.03	25.03
40.	यमुना एक्सप्रेसवे के साथ चैनेज 22.70 से 23.70 किलोमीटर तक 60 मीटर चौड़ी सड़क के साथ साथ दायीं तरफ कैरिजवे का निर्माण	भारत कंस्ट्रक्शन	06/02/2014	165.86	3.35	172.60	8.29	4.94	16.58	0.00	5.78	9.13	7.45
41.	सेक्टर-17ए, 33/11 केवी सब-स्टेशन से सेक्टर-22डी तक 30 मीटर चौड़ी सड़क के साथ साथ एसटी इलेक्ट्रिकल्स के साथ 11 केवी भूमिगत लाइन का निर्माण	एस.टी. इलेक्ट्रिकल्स	10/02/2014	528.89	10.80	541.47	26.44	15.64	52.88	15.65	0.63	27.08	25.80
42.	सेक्टर-28 व 29 (सड़क संख्या 13) के बीच 75 मीटर चौड़ी परिधीय सड़क की बाईं तरफ मुख्य कैरिजवे का निर्माण	जय शिवा इंफ्राप्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	04/03/2014	420.69	8.80	483.93	21.03	12.23	42.06	0.00	15.27	24.07	17.99

क्र. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध की धनराशि	यीडा द्वारा प्राप्त अग्रिम धनराशि	वास्तविक व्यय	प्राप्त होने वाली परफॉरमेंस गारंटी	काटी जाने वाली सिक्यूरिटी डिपाजिट	प्राप्त/कटौती की जाने वाली कुल परफॉरमेंस गारंटी/ सिक्यूरिटी डिपाजिट	जमा की गई एफडीआ/ एनएससी /बीजी	बिलों से काटी गई धनराशि	वास्तव में प्राप्त/कटौती की गई कुल परफॉरमेंस गारंटी/सिक्यूरिटी डिपाजिट	परफॉरमेंस गारंटी/ सिक्यूरिटी डिपाजिट की कम वसूली
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) कॉलम 5 x 0.05	(9)	(10) कॉलम 6 + कॉलम 8 + कॉलम 9	(11)	(12)	(13) कॉलम 6 + कॉलम 11 + कॉलम 12	(14) कॉलम 10 - कॉलम 13
43.	पॉकेट ए, बी, सी और डी के लिए पॉकेट डी, सेक्टर-20 में ओएचटी परिसर के चारों ओर चारदीवारी का निर्माण	खुशी बिल्डर्स	13/06/2014	13.54	0.26	13.11	0.68	0.42	1.36	0.00	0.42	0.68	0.68
44.	सेक्टर-18 (भाग) (सड़क, सीवर, जलापूर्ति एवं नाली) का विकास कार्य, ग्रुप-V	यूनिवर्सल कॉन्ट्रैक्टर्स एंड इंजीनियर्स (पी) लिमिटेड	17/06/2014	2857.09	39.70	2140.74	142.85	103.15	285.70	0.00	100.99	140.69	145.01
45.	सेक्टर-24 में मुख्य कैरिजवे के दोनों तरफ 45 मीटर चौड़ी सड़क का निर्माण (भाग बी)	ओमवीर सिंह	27/08/2014	815.94	18.15	136.29	40.80	6.81	65.76	0.00	22.65	40.80	24.96
46.	सेक्टर-22डी में 29.76 वर्गमीटर क्षेत्रफल पर 420 नग (28 ब्लॉक) किफायती आवासों (चार मंजिला जी+3) का निर्माण।	पुष्पदीप इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	21/10/2014	2311.11	35.00	2359.76	115.56	80.56	231.12	80.56	3.48	119.04	112.08
47.	यमुना एक्सप्रेसवे के चैनेज 11.50 किलोमीटर पर ट्रेंचलेस विधि (900 मिलीमीटर व्यास) द्वारा सीवर लाइन उपलब्ध कराना और बिछाना	आर.के. बिल्डर्स	06/01/2015	139.77	2.90	141.51	6.99	4.09	13.98	0.00	4.18	7.08	6.90
48.	गाँव-मुरादगढ़ी में विकास कार्य	सिंह इंफ्राटेक	11/02/2015	97.76	2.00	97.13	4.89	2.89	9.78	0.00	2.89	4.89	4.89
49.	यमुना एक्सप्रेसवे के साथ-साथ60 मीटर चौड़ी सड़क के दायीं तरफ कैरिजवे (चैनेज 7.10 से 12.50 किलोमीटर) की पैच मरम्मत	एस.के.वी. इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	27/02/2015	76.08	1.61	73.65	3.80	2.19	7.60	0.00	2.20	3.81	3.79

क्र. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध की धनराशि	यीडा द्वारा प्राप्त अग्रिम धनराशि	वास्तविक व्यय	प्राप्त होने वाली परफॉरमेंस गारंटी	काटी जाने वाली सिक्यूरिटी डिपाजिट	प्राप्त/कटौती की जाने वाली कुल परफॉरमेंस गारंटी/ सिक्यूरिटी डिपाजिट	जमा की गई एफडीआ/ एनएससी /बीजी	बिलों से काटी गई धनराशि	वास्तव में प्राप्त/कटौती की गई कुल परफॉरमेंस गारंटी/सिक्यूरिटी डिपाजिट	परफॉरमेंस गारंटी/ सिक्यूरिटी डिपाजिट की कम वसूली
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) कॉलम 5 x 0.05	(9)	(10) कॉलम 6 + कॉलम 8 + कॉलम 9	(11)	(12)	(13) कॉलम 6 + कॉलम 11 + कॉलम 12	(14) कॉलम 10 - कॉलम 13
50.	सेक्टर-17ए में 45 मीटर चौड़ी सड़क के किनारे, भूमि का सरफेस ड्रेसिंग, नाले की सफाई	आई.एस. बिल्डर्स एंड कंस्ट्रक्शन कम्पनी	27/04/2015	4.06	0.10	3.94	0.20	0.10	0.40	0.00	0.10	0.20	0.20
51.	जीएच-06, सेक्टर-22डी में 320 नग एक बीएचके (एलआईजी) आवासों (ग्रुप-डी) का निर्माण	पुष्पदीप इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	22/05/2015	2591.07	36.85	2904.54	129.55	92.70	259.10	92.71	15.44	145.00	114.10
52.	यमुना एक्सप्रेसवे (ग्रुप-सी) के साथ-साथ 60 मीटर चौड़ी सड़क के दोनों तरफ कैरिजवे का निर्माण चैनेज 27.00 से 29.00 किलोमीटर (2000 मीटर)	हार्दिक कंस्ट्रक्शन	27/07/2015	609.04	13.85	622.03	30.45	16.60	60.90	16.70	0.00	30.55	30.35
53.	गाँव-जगनपुर अफजलपुर में प्राथमिक विद्यालय, चारदीवारी और मुख्य द्वार की मरम्मत	पी.एन. कंस्ट्रक्शन	08/02/2016	5.70	0.15	6.63	0.29	0.14	0.58	0.00	0.18	0.33	0.25
54.	एम.एस. बोर्ड (आकार 2.45 मीटर x 1.85 मीटर) उपलब्ध कराना एवं लगाना	पंकज जैन	09/06/2016	14.83	0.35	15.19	0.74	0.39	1.48	0.00	0.41	0.76	0.72
55.	220 केवी सब-स्टेशन सेक्टर-18 से 33/11 केवी सब-स्टेशन सेक्टर-22ए तक 33 केवी डबल सर्किट भूमिगत लाइन का निर्माण	एस.टी. इलेक्ट्रिकल्स	10/06/2016	818.01	21.10	723.70	40.90	19.80	81.80	19.81	0.00	40.91	40.89
56.	जीएच-06, सेक्टर- 22डी (ब्लॉक-3, 4, 5, 6) में 384 नग 2 बीएचके (एस+16) आवासों (ग्रुप-बी) का निर्माण	गौतम बिल्डर्स	14/06/2016	6765.94	83.50	7708.62	338.30	254.80	676.60	0.00	276.80	360.30	316.30

क्र. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध की धनराशि	चीडा द्वारा प्राप्त अग्रिम धनराशि	वास्तविक व्यय	प्राप्त होने वाली परफॉरमेंस गारंटी	काटी जाने वाली सिक्यूरिटी डिपाजिट	प्राप्त/कटौती की जाने वाली कुल परफॉरमेंस गारंटी/ सिक्यूरिटी डिपाजिट	जमा की गई एफडीआर/ एनएससी /बीजी	बिलों से काटी गई धनराशि	वास्तव में प्राप्त/कटौती की गई कुल परफॉरमेंस गारंटी/सिक्यूरिटी डिपाजिट	परफॉरमेंस गारंटी/ सिक्यूरिटी डिपाजिट की कम वसूली
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) कॉलम 5 x 0.05	(9)	(10) कॉलम 6 + कॉलम 8 + कॉलम 9	(11)	(12)	(13) कॉलम 6 + कॉलम 11 + कॉलम 12	(14) कॉलम 10 - कॉलम 13
57.	जीएच -06, सेक्टर- 22डी (ब्लॉक-7, 8, 9, 10) में 384 नग 2 बीएचके (एस+16) आवासों (ग्रुप-सी) का निर्माण	पुष्पदीप इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	14/06/2016	6930.85	83.50	7897.14	346.54	263.04	693.08	0.00	263.05	346.55	346.53
58.	सेक्टर-17ए में 3000 किलोलीटर क्षमता यूजीआर का निर्माण	चंदना एसोसिएट्स	27/07/2016	129.32	3.24	117.48	6.47	3.23	12.94	0.00	3.23	6.47	6.47
59.	33/11 केवी सब-स्टेशन दनकौर से 33/11 केवी सब-स्टेशन सेक्टर-17ए तक 33 केवी भूमिगत वैकल्पिक फीडर लाइन का निर्माण	अंबर इलेक्ट्रिकल वर्क्स	08/08/2016	156.52	4.24	161.88	7.83	3.59	15.66	0.00	5.84	10.08	5.58
60.	सेक्टर-20 में पॉकेट-ए की 24 मीटर, 45 मीटर और 60 मीटर चौड़ी सड़क हेतु स्ट्रीट लाइट उपलब्ध कराना	क्लासिक इलेक्ट्रिकल्स	24/10/2016	95.09	2.58	95.48	4.75	2.17	9.50	0.00	2.18	4.76	4.74
61.	एनजीटी दिशा-निर्देशों के पालन के लिए एमएस बोर्ड और सेक्टर -20 के दिशासूचक बोर्डों को उपलब्ध कराना और लगाना	पंकज जैन	04/11/2016	4.04	0.10	3.96	0.20	0.10	0.40	0.00	0.11	0.21	0.19
62.	चैनेज 29.450 किलोमीटर पर 60 मीटर चौड़ी सड़क पर पुलिया के लिए पहुँच मार्ग की आरसीसी रिटेनिंग वॉल का निर्माण	कपिल एंटरप्राइजेज	26/05/2017	197.68	5.30	132.54	9.88	4.58	19.76	0.00	4.59	9.89	9.87
63.	तीन माह के अनुरक्षण के साथ सेक्टर-25 (एसडीजेड) में 7 प्रतिशत आबादी भूखण्डों के लिए पेड़ों का विकास	देवा नर्सरी एंड फार्मस	20/06/2017	4.12	0.10	4.09	0.21	0.11	0.42	0.00	0.13	0.23	0.19

क्र. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध की धनराशि	यीडा द्वारा प्राप्त अग्रिम धनराशि	वास्तविक व्यय	प्राप्त होने वाली परफॉरमेंस गारंटी	काटी जाने वाली सिक्यूरिटी डिपाजिट	प्राप्त/कटौती की जाने वाली कुल परफॉरमेंस गारंटी/ सिक्यूरिटी डिपाजिट	जमा की गई एफडीआ/ एनएससी /बीजी	बिलों से काटी गई धनराशि	वास्तव में प्राप्त/कटौती की गई कुल परफॉरमेंस गारंटी/सिक्यूरिटी डिपाजिट	परफॉरमेंस गारंटी/ सिक्यूरिटी डिपाजिट की कम वसूली
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) कॉलम 5 x 0.05	(9)	(10) कॉलम 6 + कॉलम 8 + कॉलम 9	(11)	(12)	(13) कॉलम 6 + कॉलम 11 + कॉलम 12	(14) कॉलम 10 - कॉलम 13
64.	चैनेज 14.70 से 15.50 किलोमीटर तक 30 मीटर चौड़ी सड़क के किनारे 50 मीटर चौड़ी हरित पट्टी में कांटेदार तार की बाड़ लगाना	रवि एसोसिएट्स	14/08/2017	3.80	0.10	4.02	0.19	0.09	0.38	0.00	0.09	0.19	0.19
65.	सेक्टर-20 के पॉकेट-यू में ग्रीन बेल्ट पार्क के चारो तरफ कंटीले तार की बाड़ लगाना	सलीम जावेद	19/01/2018	6.15	0.18	5.26	0.31	0.13	0.62	0.00	0.27	0.45	0.17
66.	चैनेज 7.10 से 12.60 किलोमीटर तक साइकिल ट्रैक के किनारे की पट्टी पर एक वर्ष के अनुरक्षण के साथ वृक्षों एवं झाड़ियों का रोपण	चौधरी एसोसिएट्स	12/03/2018	6.91	0.22	7.74	0.35	0.13	0.70	0.00	0.17	0.39	0.31
67.	चैनेज 7.10 से 12.60 किलोमीटर तक 60 मीटर चौड़ी सड़क के किनारे पट्टी, प्रवेश बिन्दु और सेंट्रल वर्ज में वृक्षों, झाड़ियों और लॉन का एक वर्ष के लिए अनुरक्षण	चौधरी एसोसिएट्स	15/03/2018	10.29	0.28	12.84	0.51	0.23	1.02	0.00	0.37	0.65	0.37
68.	सेक्टर-18 (भाग) (सड़क, सीवर, जलापूर्ति एवं नाली) का विकास कार्य, ग्रुप-III	यूनिवर्सल कॉन्ट्रैक्टर्स एंड इंजीनियर्स प्राइवेट लिमिटेड	11/05/2018	2965.10	37.50	2866.54	148.26	110.76	296.52	0.00	110.76	148.26	148.26
69.	सेक्टर-18 (भाग) (सड़क, नाली, सीवर एवं जलापूर्ति) में विकास कार्य, ग्रुप-II/2	पुष्पदीप इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	21/08/2018	2517.02	32.18	99.56	125.85	4.98	163.01	0.00	4.06	36.24	126.77
70.	सेक्टर-20 के पॉकेट-पी की सड़क, नाली, सीवर एवं जलापूर्ति का आंतरिक विकास कार्य	आर.के. गुप्ता कॉन्ट्रैक्टर	21/08/2018	1803.67	25.75	884.95	90.18	44.25	160.18	0.00	39.87	65.62	94.56

क्र. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध की धनराशि	यीडा द्वारा प्राप्त अग्रिम धनराशि	वास्तविक व्यय	प्राप्त होने वाली परफॉरमेंस गारंटी	काटी जाने वाली सिक्यूरिटी डिपाजिट	प्राप्त/कटौती की जाने वाली कुल परफॉरमेंस गारंटी/ सिक्यूरिटी डिपाजिट	जमा की गई एफडीआ/ एनएससी /बीजी	बिलों से काटी गई धनराशि	वास्तव में प्राप्त/कटौती की गई कुल परफॉरमेंस गारंटी/सिक्यूरिटी डिपाजिट	परफॉरमेंस गारंटी/ सिक्यूरिटी डिपाजिट की कम वसूली
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) कॉलम 5 x 0.05	(9)	(10) कॉलम 6 + कॉलम 8 + कॉलम 9	(11)	(12)	(13) कॉलम 6 + कॉलम 11 + कॉलम 12	(14) कॉलम 10 - कॉलम 13
71.	गाँव-अट्टा गुजरान में विकास कार्य (भाग-2)	अनिल कुमार	26/11/2018	45.76	1.00	41.83	2.29	1.29	4.58	0.00	1.29	2.29	2.29
72.	सेक्टर-18 के पॉकेट-2ए, 2बी और 2सी में स्ट्रीट लाइट (केवल पोल और केबल) उपलब्ध कराना	पावरटेक इंजीनियर्स	15/02/2019	274.91	5.92	200.58	13.75	7.83	27.50	0.00	7.83	13.75	13.75
73.	सेक्टर-18 (भाग) (सड़क, सीवर, जलापूर्ति एवं नाली) का विकास कार्य ग्रुप-II/I	मनीषा प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	08/03/2019	2070.68	28.35	811.07	103.53	40.55	172.43	32.83	7.81	68.99	103.44
74.	सेक्टर-28 की ओर 75 मीटर चौड़ी सड़क संख्या 13 (बाईं तरफ) के बगल आरसीसी नाले का निर्माण	कपिल एंटरप्राइजेज	08/03/2019	891.41	18.52	874.70	44.57	26.05	89.14	12.84	13.22	44.58	44.56
75.	औद्योगिक सेक्टर-32 में ड्रेनेज प्रणाली का निर्माण	आर.के. त्यागी कंस्ट्रक्शन (पी) लिमिटेड	09/03/2019	2549.06	37.57	2455.12	127.45	89.88	254.90	0.00	89.89	127.46	127.44
76.	60 मीटर चौड़ी सड़क प्रवेश बिंदु पर चैनेज 7.10 किलोमीटर से 12.60 किलोमीटर तक साइकिल ट्रैक के साथ पेड़ों, झाड़ियों और लॉन का अनुरक्षण, और चैनेज 11.22 किलोमीटर से 11.44 किलोमीटर तक झाड़ियों का रोपण और एक वर्ष के लिए मौसमी पौधों का रोपण	भगत जी कॉन्ट्रैक्टर एंड लैंडस्केपर	25/07/2019	35.68	0.72	35.17	1.78	1.06	3.56	0.00	1.07	1.79	1.77
77.	सेक्टर-20 के पॉकेट-के में सड़क, नाली, सीवरेज एवं जलापूर्ति का आंतरिक विकास कार्य	सुनील कुमार जैन	21/08/2019	1360.55	24.63	328.89	68.03	16.44	109.10	0.00	14.87	39.50	69.60

क्र. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध की धनराशि	पीडा द्वारा प्राप्त अग्रिम धनराशि	वास्तविक व्यय	प्राप्त होने वाली परफॉरमेंस गारंटी	काटी जाने वाली सिक्यूरिटी डिपाजिट	प्राप्त/कटौती की जाने वाली कुल परफॉरमेंस गारंटी/ सिक्यूरिटी डिपाजिट	जमा की गई एफडीआर/ एनएससी /बीजी	बिलों से काटी गई धनराशि	वास्तव में प्राप्त/कटौती की गई कुल परफॉरमेंस गारंटी/सिक्यूरिटी डिपाजिट	परफॉरमेंस गारंटी/ सिक्यूरिटी डिपाजिट की कम वसूली
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) कॉलम 5 x 0.05	(9)	(10) कॉलम 6 + कॉलम 8 + कॉलम 9	(11)	(12)	(13) कॉलम 6 + कॉलम 11 + कॉलम 12	(14) कॉलम 10 - कॉलम 13
78.	सेक्टर-22डी में किफायती फ्लैटों से 120 मीटर चौड़ी सड़क तक 30 मीटर और 45 मीटर चौड़ी सड़क के दोनों तरफ की पट्टी और सेंट्रल वर्ज पर वृक्षों और झाड़ियों का एक वर्ष के अनुरक्षण के साथ रोपण	गगन एंटरप्राइजेज	06/09/2019	7.00	0.16	7.10	0.35	0.19	0.70	0.00	0.20	0.36	0.34
79.	गाँव-थ्सराना में सुमेर सिंह के घर से शिव मंदिर, शिव मंदिर से खेमचंद मास्टरजी के घर और युवराज अमीन साहिब के घर से श्मशान घाट तक इंटरलॉकिंग टाइल्स उपलब्ध कराना और बिछाना	दर्शन कंस्ट्रक्शन	25/09/2019	25.34	0.60	4.30	1.27	0.22	2.09	0.00	0.22	0.82	1.27
80.	सेक्टर-18 (जोन-II) में ओपचटी के लिए 2 नग ट्यूबवेल का निर्माण।	ए.आर. इंटरनेशनल	25/09/2019	164.45	3.16	98.99	8.22	4.95	16.33	0.00	5.06	8.22	8.11
81.	सेक्टर -18 और 20 के बीच चैनेज 0.00 से 4.00 किलोमीटर (सड़क संख्या 3) तक 100 मीटर चौड़ी सड़क के दोनों तरफ कैरिजवे पर डीबीएम एवं बीसी उपलब्ध कराना एवं बिछाना तथा कर्बस्टोन मरम्मत का कार्य	देव यश प्रोजेक्ट्स एंड इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	27/09/2019	694.07	16.20	539.36	34.70	18.50	69.40	0.00	18.50	34.70	34.70
82.	यमुना एक्सप्रेसवे के साथ 60 मीटर चौड़ी सड़क के दाहिनी ओर कैरिजवे (चैनेज 7.10 से 12.50 किलोमीटर) का सुदृढ़ीकरण	मनीषा प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	30/09/2019	369.25	8.86	368.68	18.46	9.60	36.92	0.00	9.60	18.46	18.46

क्र. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध की धनराशि	पीडा द्वारा प्राप्त अग्रिम धनराशि	वास्तविक व्यय	प्राप्त होने वाली परफॉरमेंस गारंटी	काटी जाने वाली सिक्यूरिटी डिपाजिट	प्राप्त/कटौती की जाने वाली कुल परफॉरमेंस गारंटी/ सिक्यूरिटी डिपाजिट	जमा की गई एफडीआर/ एनएससी /बीजी	बिलों से काटी गई धनराशि	वास्तव में प्राप्त/कटौती की गई कुल परफॉरमेंस गारंटी/सिक्यूरिटी डिपाजिट	परफॉरमेंस गारंटी/ सिक्यूरिटी डिपाजिट की कम वसूली
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) कॉलम 5 x 0.05	(9)	(10) कॉलम 6 + कॉलम 8 + कॉलम 9	(11)	(12)	(13) कॉलम 6 + कॉलम 11 + कॉलम 12	(14) कॉलम 10 - कॉलम 13
83.	ग्रीन वैली स्कूल मोड़ (गाँव-कूरेब) से नंगला हांडा तक सीसी इंटरलॉकिंग टाइल्स उपलब्ध कराना और बिछाना	भंवर सिंह	10/12/2019	67.04	1.29	70.68	3.35	2.06	6.70	0.00	2.25	3.54	3.16
84.	सेक्टर-22डी में एमआईजी (जी+16) आवास के लिए लिफ्ट की आपूर्ति, स्थापना, परीक्षण और परिचालन	लिशा इंजीनियर्स प्राइवेट लिमिटेड	01/05/2020	649.69	11.62	487.26	32.48	20.86	64.96	0.00	20.87	32.49	32.47
85.	पॉकेट-आई और जे में 60 मीटर चौड़ी सड़क से सेक्टर-18 तक 24 मीटर चौड़ी सड़क पर स्ट्रीट लाइट की व्यवस्था	रितिक एंटरप्राइजेज	21/05/2020	27.36	0.66	27.56	1.37	0.71	2.74	0.00	0.71	1.37	1.37
86.	पॉकेट-जे, 4ए, 7ए, 7सी, 7डी, 7ई और 7एफ सेक्टर-18 में स्ट्रीट लाइट (केवल पोल और केबल) उपलब्ध कराना	शिव इलेक्ट्रिकल्स	22/05/2020	441.44	9.34	125.86	22.07	6.29	37.70	0.00	5.63	14.97	22.73
87.	सेक्टर-22डी के एलआईजी और एमआईजी के लिए हाइड्रेंट प्रणाली और वाटर ट्रांसफर पर्पो (यूजीआर) के साथ वाह्य अग्निशमन	ए.एस. इंजीनियर्स कम्पनी	01/06/2020	88.03	2.00	75.15	4.40	2.40	8.80	0.00	2.40	4.40	4.40
88.	सेक्टर-24 में 45 मीटर चौड़ी सड़क के पहुँच मार्ग का निर्माण	एचसीएस कंस्ट्रक्शन एंटरप्राइज	15/06/2020	6.03	0.18	5.92	0.30	0.12	0.60	0.00	0.13	0.31	0.29
89.	चैनेज 13.60 से 22.30 किलोमीटर के 60 मीटर चौड़ी सड़क सेंट्रल वर्ज और साइकिल ट्रैक के साथ दोनों तरफ की पट्टी पर पेड़ों और झाड़ियों का एक वर्ष हेतु अनुरक्षण	दीप्ति इंफ्राटेक	04/09/2020	24.78	0.54	21.72	1.24	0.70	2.48	0.00	0.70	1.24	1.24

क्र. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध की धनराशि	यीडा द्वारा प्राप्त अग्रिम धनराशि	वास्तविक व्यय	प्राप्त होने वाली परफॉरमेंस गारंटी	काटी जाने वाली सिक्यूरिटी डिपाजिट	प्राप्त/कटौती की जाने वाली कुल परफॉरमेंस गारंटी/ सिक्यूरिटी डिपाजिट	जमा की गई एफडीआ/ एनएससी /बीजी	बिलों से काटी गई धनराशि	वास्तव में प्राप्त/कटौती की गई कुल परफॉरमेंस गारंटी/सिक्यूरिटी डिपाजिट	परफॉरमेंस गारंटी/ सिक्यूरिटी डिपाजिट की कम वसूली
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) कॉलम 5 x 0.05	(9)	(10) कॉलम 6 + कॉलम 8 + कॉलम 9	(11)	(12)	(13) कॉलम 6 + कॉलम 11 + कॉलम 12	(14) कॉलम 10 - कॉलम 13
90.	120 मीटर चौड़ी सड़क सेंट्रल वर्ज सड़क संख्या 2 की कंटीली तार की बाड़ की मरम्मत	पावी एसोसिएट्स	12/10/2020	14.93	0.31	14.85	0.75	0.44	1.50	0.00	0.44	0.75	0.75
91.	पॉकेट-जे, 5सी, 5डी, 3सी, 3डी और 4ए, सेक्टर-18 की 45 मीटर चौड़ी सड़क के दोनों ओर की 10 मीटर चौड़ी हरित पट्टी पर कंटीले तार की बाड़ लगाना	पुलकित कुमार बिल्डर्स	11/11/2020	50.33	1.44	49.35	2.52	1.08	5.04	0.00	1.08	2.52	2.52
92.	सेक्टर-22डी में किफायती फ्लैटों से 120 मीटर चौड़ी सड़क तक और चैनेज 0.00 से 1.05 किलोमीटर सेक्टर-24 और 24ए के बीच 100 मीटर चौड़ी सड़क पर 30 मीटर और 45 मीटर चौड़ी सड़क के दोनों ओर पेड़ों और झाड़ियों का एक वर्ष का अनुरक्षण	ग्रीन गार्डन नर्सरी	11/12/2020	16.34	0.35	13.80	0.82	0.47	1.64	0.00	0.47	0.82	0.82
93.	पॉकेट-एफ, सेक्टर-20 के लिए भूमिगत एलटी नेटवर्क का निर्माण	लिशा इंजीनियर्स प्राइवेट लिमिटेड	01/01/2021	296.91	7.17	207.58	14.85	7.68	29.70	0.00	7.68	14.85	14.85
94.	चैनेज 4.60 से 8.50 किलोमीटर तक 120 मीटर चौड़ी सड़क के साथ 50 मीटर चौड़ी हरित पट्टी पर पेड़ों और झाड़ियों का एक वर्ष के लिए अनुरक्षण	महालक्ष्मी कंस्ट्रक्शन	07/01/2021	37.42	0.78	34.88	1.87	1.09	3.74	0.00	1.09	1.87	1.87
95.	पॉकेट-जे, सेक्टर-18 में पार्कों के लिए चारदीवारी का निर्माण	कृष्णा एसोसिएट्स	07/01/2021	138.59	3.77	93.28	6.93	3.16	13.86	0.00	3.16	6.93	6.93

क्र. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध की धनराशि	चीडा द्वारा प्राप्त अग्रिम धनराशि	वास्तविक व्यय	प्राप्त होने वाली परफॉरमेंस गारंटी	काटी जाने वाली सिक्यूरिटी डिपाजिट	प्राप्त/कटौती की जाने वाली कुल परफॉरमेंस गारंटी/ सिक्यूरिटी डिपाजिट	जमा की गई एफडीआ/ एनएससी /बीजी	बिलों से काटी गई धनराशि	वास्तव में प्राप्त/कटौती की गई कुल परफॉरमेंस गारंटी/सिक्यूरिटी डिपाजिट	परफॉरमेंस गारंटी/ सिक्यूरिटी डिपाजिट की कम वसूली
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) कॉलम 5 x 0.05	(9)	(10) कॉलम 6 + कॉलम 8 + कॉलम 9	(11)	(12)	(13) कॉलम 6 + कॉलम 11 + कॉलम 12	(14) कॉलम 10 - कॉलम 13
96.	ब्लॉक-1बी, सेक्टर-18 में पार्कों के लिए चारदीवारी का निर्माण	मॉ ज्वाला ट्रेडर्स	07/01/2021	104.11	2.85	37.07	5.21	1.85	9.91	0.00	1.66	4.51	5.40
97.	यमुना एक्सप्रेसवे के साथ 60 मीटर चौड़ी सड़क बाईं तरफ कैरिजवे (चैनेज 13.60 से 15.20 किलोमीटर और चैनेज 15.700 से 18.888 किलोमीटर) के साथ 7.00 मीटर चौड़ी सर्विस सड़क के लिए डीबीएम और बीसी उपलब्ध कराना और बिछाना	जेएसएस इंफ्राटेक	04/03/2021	190.57	5.03	168.12	9.53	4.50	19.06	0.00	4.50	9.53	9.53
	योग			68903.06	914.38	63058.19	3445.19	2323.86	6683.43	580.47	1325.45	2820.30	3863.13

स्रोत: चीडा की निविदा और भुगतान से सम्बन्धित पत्रावलियाँ

परिशिष्ट-4.6

(प्रस्तर 4.5.1 में संदर्भित)

सरफेस ड्रेसिंग के अनुचित प्रावधान के कारण परिहार्य व्यय को दर्शाने वाला विवरण

(₹ लाख में)

क्र. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध धनराशि	प्राक्कलन के अनुसार मात्रा			वास्तविक निष्पादन के अनुसार मात्रा		निविदा प्रीमियम/ (छूट) (प्रतिशत में)	परिहार्य व्यय
					मात्रा (वर्गमीटर)	दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	धनराशि (₹ लाख में)	मात्रा (वर्गमीटर)	धनराशि (₹ लाख में)		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) कॉलम 6 x कॉलम 7/ 100000	(9)	(10) कॉलम 9 x कॉलम 7/ 100000	(11)	(12) कॉलम 10 x (100 + कॉलम 11)/100)
1.	चैनेज 7.10 से 10.80 किलोमीटर तक यमुना एक्सप्रेसवे के बगल 60 मीटर चौड़ी सड़क का निर्माण	टेक्नो कंस्ट्रक्शन कम्पनी	08/10/2009	588.12	41662.00	44.80	18.66	35200.00	15.77	4.98	16.56
2.	चैनेज 10.80 से 22.30 किलोमीटर (भाग) तक यमुना एक्सप्रेसवे के बगल बॉक्स पुलिया के साथ 60 मीटर चौड़ी सड़क का निर्माण	आई.एस.पी. कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	22/03/2010	1673.31	129950.00	44.80	58.22	120879.83	54.15	10.23	59.69
3.	सड़क, नाली और पुलिया (उपसर्ग- III) आर 3 (भाग), आर 5 (भाग) और आर 1 (भाग) का निर्माण	इंदु प्रोजेक्ट्स लिमिटेड	31/05/2010	2868.59	111728.07	44.80	50.05	160845.00	72.06	20.20	86.62
4.	सड़क, नाली और पुलिया (उपसर्ग-I) आर 3 (भाग) और आर 6 (भाग) का निर्माण	इंदु प्रोजेक्ट्स लिमिटेड	31/05/2010	2575.80	97530.30	44.80	43.69	118378.30	53.03	20.75	64.03
5.	चैनेज 7.10 से 13.60 किलोमीटर तक यमुना एक्सप्रेसवे के बगल, बॉक्स पुलिया के साथ 60 मीटर चौड़ी सड़क के दायीं तरफ कैरिजवे का निर्माण	सुनील कुमार जैन	20/05/2011	1195.27	73700.00	59.85	44.11	39658.21	23.74	1.98	24.21
6.	120 मीटर चौड़ी सड़क से गाँव-सलारपुर तक 9 मीटर चौड़ी पहुंच मार्ग का निर्माण	दयाल बिल्डर्स	14/12/2011	43.13	1473.50	60.45	0.89	1446.00	0.87	4.00	0.90

क्र. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध धनराशि	प्राक्कलन के अनुसार मात्रा			वास्तविक निष्पादन के अनुसार मात्रा		निविदा प्रीमियम/ (छूट) (प्रतिशत में)	परिहार्य व्यय
					मात्रा (वर्गमीटर)	दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	धनराशि (₹ लाख में)	मात्रा (वर्गमीटर)	धनराशि (₹ लाख में)		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) कॉलम 6 x कॉलम 7/ 100000	(9)	(10) कॉलम 9 x कॉलम 7/ 100000	(11)	(12) कॉलम 10 x (100 + कॉलम 11)/100)
7.	सेक्टर-18 (भाग) (सड़क, सीवर, जलापूर्ति एवं नाली) का विकास कार्य, ग्रुप-V	यूनिवर्सल कॉन्ट्रैक्टर्स एंड इंजीनियर्स प्राइवेट लिमिटेड	17/06/2014	2857.09	8267.00	71.38	5.90	9692.90	6.92	-3.67	6.67
8.	यमुना एक्सप्रेसवे (ग्रुप-सी) के साथ-साथ 60 मीटर चौड़ी सड़क के दोनों तरफ कैरिजवे का निर्माण चैनेज 27.00 से 29.00 किलोमीटर (2000 मीटर)	हार्दिक कंस्ट्रक्शन	27/07/2015	609.04	44000.00	102.80	45.23	39325.00	40.43	-11.90	35.62
9.	सेक्टर-18 (भाग) (सड़क, सीवर, जलापूर्ति एवं नाली) का विकास कार्य, ग्रुप-III	यूनिवर्सल कॉन्ट्रैक्टर्स एंड इंजीनियर्स प्राइवेट लिमिटेड	11/05/2018	2965.10	42385.00	71.38	30.25	25330.00	18.08	7.99	19.52
10.	सेक्टर-18 (भाग) (सड़क, सीवर, जलापूर्ति एवं नाली) का विकास कार्य ग्रुप-II/I	मनीषा प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	08/03/2019	2070.68	28329.00	71.38	20.22	2767.80	1.98	13.00	2.24
योग				**17446.13**	**579024.87**		**317.22**	**553523.04**	**287.03**		**316.06**

स्रोत: यीडा की सम्बन्धित निविदा और भुगतान पत्रावलियाँ

परिशिष्ट-4.7

(प्रस्तर 4.5.2 में संदर्भित)

इंटरलॉकिंग कंक्रीट ब्लॉक पेवमेंट (आईसीबीपी) बिछाने पर हुए अतिरिक्त व्यय को दर्शाने वाला विवरण

(₹ लाख में)

क्र. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध धनराशि	वास्तविक निष्पादन के अनुसार								आईआरसी दिशा-निर्देशों के अनुसार				अतिरिक्त व्यय
					सूखी ईंट		डब्ल्यूएमएम		पीसीसी		आईसीबीपी		डब्ल्यूएमएम		आईसीबीपी		
					मात्रा (वर्गमीटर में)	दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	मात्रा (वर्गमीटर में)	दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	मात्रा (वर्गमीटर में)	दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	मात्रा (वर्गमीटर में)	दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	मात्रा (वर्गमीटर में)	दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	मात्रा (वर्गमीटर में)	दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)
1.	गाँव-जगनपुर में विकास कार्य	बिल्डवेल एसोसिएट्स	16/01/2013	503.92	23582.13	418.30	0.00	0.00	2358.21	3342.89	23582.13	775.32	4716.43	1929.53	23582.13	775.32	86.47
2.	गाँव-धनौरी में विकास कार्य	बिल्डवेल एसोसिएट्स	16/01/2013	290.23	5345.44	393.10	0.00	0.00	534.54	3465.34	5345.44	803.72	1069.09	1929.53	5345.44	803.72	18.91
3.	गाँव-मुरादगढ़ी में विकास कार्य	सिंह इंफ्राटेक	11/02/2015	97.76	5262.82	332.76	0.00	0.00	526.28	3521.43	5262.82	744.55	1052.56	1698.26	5262.82	744.55	18.17
4.	गाँव-अट्टा गुजरान में विकास कार्य (भाग-2)	अनिल कुमार	26/11/2018	45.76	1325.93	412.87	99.44	1881.82	0.00	0.00	1325.93	518.23	265.19	1881.82	1325.93	518.23	2.36
					59.29	412.87	4.45	1881.82	0.00	0.00	59.29	518.23	11.86	1881.82	59.29	518.23	0.11
5.	गाँव-थसराना में सुमेर सिंह के घर से शिव मंदिर, शिव मंदिर से खेमचंद मास्टरजी के घर और युवराज अमीन साहिब के घर से श्मशान घाट तक इंटरलॉकिंग टाइल्स उपलब्ध कराना और बिछाना	दर्शन कंस्ट्रक्शन	25/09/2019	25.34	59.85	354.98	0.00	0.00	5.99	3268.42	59.85	496.07	11.97	2294.78	59.85	496.07	0.13

क्र. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध धनराशि	वास्तविक निष्पादन के अनुसार								आईआरसी दिशा-निर्देशों के अनुसार				अतिरिक्त व्यय
					सूखी ईंट		डब्ल्यूएमएम		पीसीसी		आईसीबीपी		डब्ल्यूएमएम		आईसीबीपी		
					मात्रा (वर्गमीटर में)	दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	मात्रा (वर्गमीटर में)	दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	मात्रा (वर्गमीटर में)	दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	मात्रा (वर्गमीटर में)	दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	मात्रा (वर्गमीटर में)	दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	मात्रा (वर्गमीटर में)	दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)
6.	ग्रीन वैली स्कूल मोड़ (गाँव-कुरेब) से नंगला हांडा तक सीसी इंटरलॉकिंग टाइल्स उपलब्ध कराना और बिछाना	भंवर सिंह	10/12/2019	67.04	3256.00	470.85	244.20	2294.78	0.00	0.00	3256.00	794.34	651.20	2294.78	3256.00	794.34	5.99
योग				1030.05	38891.46		348.09		3425.02		38891.46		7778.30		38891.46		132.14

स्रोत: यीडा की सम्बन्धित निविदा और भुगतान पत्रावलियाँ

परिशिष्ट-4.8

(प्रस्तर 4.5.3 में संदर्भित)

क्लोज ग्रेडेड प्रीमिक्स सरफेसिंग (सीजीपीएस) कार्य पर अधिक मोटाई के कारण अतिरिक्त व्यय को दर्शाने वाला विवरण

(₹ लाख में)

क्र. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध धनराशि	निष्पादित सीजीपीएस की मात्रा (वर्गमीटर में)	दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	धनराशि	अतिरिक्त व्यय
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1.	चैनेज 7.10 से 10.80 किलोमीटर तक यमुना एक्सप्रेसवे के बगल 60 मीटर चौड़ी सड़क का निर्माण	टेक्नो कंस्ट्रक्शन कम्पनी	08/10/2009	588.12	35035.00	129.52	45.38	9.08
2.	चैनेज 10.80 से 22.30 किलोमीटर (भाग) तक यमुना एक्सप्रेसवे के बगल बॉक्स पुलिया के साथ 60 मीटर चौड़ी सड़क का निर्माण	आई.एस.पी. कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	22/03/2010	1673.31	120879.83	136.00	164.40	32.88
3.	सड़क, नाली और पुलिया (उपसर्ग-I) आर 3 (भाग) और आर 6 (भाग) का निर्माण	इंदु प्रोजेक्ट्स लिमिटेड	31/05/2010	2575.80	102309.00	140.07	143.30	28.66
4.	सड़क, नाली और पुलिया (उपसर्ग- III) आर 3 (भाग), आर 5 (भाग) और आर 1 (भाग) का निर्माण	इंदु प्रोजेक्ट्स लिमिटेड	31/05/2010	2868.59	156986.00	136.00	213.50	42.70
5.	सेक्टर-18 (भाग) (सड़क, सीवर, जलापूर्ति एवं नाली) का विकास कार्य, ग्रुप-V	यूनिवर्सल कॉन्ट्रैक्टर्स एंड इंजीनियर्स (पी) लिमिटेड	17/06/2014	2857.09	36152.56	171.37	61.95	12.39
6.	यमुना एक्सप्रेसवे (ग्रुप-सी) के साथ-साथ 60 मीटर चौड़ी सड़क के दोनों तरफ कैरिजवे का निर्माण चैनेज 27.00 से 29.00 किलोमीटर (2000 मीटर)	हार्दिक कंस्ट्रक्शन	27/07/2015	609.04	39325.00	220.65	86.77	17.35
7.	सेक्टर-18 (भाग) (सड़क, सीवर, जलापूर्ति एवं नाली) का विकास कार्य, ग्रुप-III	यूनिवर्सल कॉन्ट्रैक्टर्स एंड इंजीनियर्स प्राइवेट लिमिटेड	11/05/2018	2965.10	54619.40	192.11	104.93	20.99
योग				**14137.05**	**545306.79**		**820.23**	**164.05**

स्रोत: यीडा की सम्बन्धित निविदा और भुगतान पत्रावलियाँ

परिशिष्ट-4.9

(प्रस्तर 4.5.4 में संदर्भित)

क्लोज ग्रेडेड प्रीमिक्स सरफेसिंग (सीजीपीएस) के स्थान पर सेमी डेंस बिटुमिनस कंक्रीट (एसडीबीसी) बिछाने पर हुए अधिक व्यय को दर्शाने वाला विवरण

(₹ लाख में)

क्र. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध धनराशि	एसडीबीसी (वास्तविक निष्पादन के अनुसार)			सीजीपीएस (लेखापरीक्षा के अनुसार)			अधिक व्यय
					मात्रा निष्पादित (घनमीटर में)	दर (₹ प्रति घनमीटर)	धनराशि	मात्रा (वर्गमीटर में)	दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	धनराशि	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) कॉलम 6 x कॉलम 7	(9) कॉलम 6 /0.025	(10)	(11) कॉलम 9 x कॉलम 10	(12) कॉलम 8 - कॉलम 11
1.	सेक्टर-17ए में 25 से 250 एकड़ संस्थागत क्षेत्र में सड़क, नाली और सीवरेज प्रणाली का निर्माण	कसाना बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड	30/07/2010	2404.59	2690.94	8621.70	232.00	107637.60	116.83	125.75	106.25
2.	चैनेज 7.10 से 13.60 किलोमीटर तक यमुना एक्सप्रेसवे के बगल, बॉक्स पुलिया के साथ 60 मीटर चौड़ी सड़क के दायीं तरफ कैरिजवे का निर्माण	सुनील कुमार जैन	20/05/2011	1195.27	991.45	8084.87	80.16	39658.00	110.96	44.00	36.16
3.	120 मीटर चौड़ी सड़क से गाँव-सलारपुर तक 9 मीटर चौड़ी पहुंच मार्ग का निर्माण	दयाल बिल्डर्स	14/12/2011	43.13	36.38	8831.11	3.21	1455.20	113.15	1.65	1.56
4.	यमुना एक्सप्रेसवे के साथ चैनेज 22.70 से 23.70 किलोमीटर तक 60 मीटर चौड़ी सड़क के बाईं तरफ कैरिजवे का निर्माण	शिव शक्ति कंस्ट्रक्शन	19/12/2013	171.56	261.52	10072.68	26.34	10460.80	140.52	14.70	11.64

क्र. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध धनराशि	एसडीबीसी (वास्तविक निष्पादन के अनुसार)			सीजीपीएस (लेखापरीक्षा के अनुसार)			अधिक व्यय
					मात्रा निष्पादित (घनमीटर में)	दर (₹ प्रति घनमीटर)	धनराशि	मात्रा (वर्गमीटर में)	दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	धनराशि	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) कॉलम 6 x कॉलम 7	(9) कॉलम 6 /0.025	(10)	(11) कॉलम 9 x कॉलम 10	(12) कॉलम 8 - कॉलम 11
5.	यमुना एक्सप्रेसवे के साथ चैनेज 22.70 से 23.70 किलोमीटर तक 60 मीटर चौड़ी सड़क के साथ साथ दायीं तरफ कैरिजवे का निर्माण	भारत कंस्ट्रक्शन	06/02/2014	165.86	271.15	10072.68	27.31	10846.00	140.52	15.24	12.07
6.	सेक्टर-28 व 29 (सड़क संख्या 13) के बीच 75 मीटर चौड़ी परिधीय सड़क की बाईं तरफ मुख्य कैरिजवे का निर्माण	जय शिवा इंफ्राप्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	04/03/2014	420.69	733.59	9516.12	69.81	29343.60	131.46	38.58	31.23
योग				**4401.10**	**4985.03**		**438.83**	**199401.20**		**239.92**	**198.91**

स्रोत: यीडा की सम्बन्धित निविदा और भुगतान पत्रावलियाँ

परिशिष्ट-4.10

(प्रस्तर 4.6.1 में संदर्भित)

अधो-मानक कार्यों के निष्पादन के लिए ठेकेदारों पर यीडा द्वारा लगाये शास्ति को दर्शाने वाला विवरण

(₹ लाख में)

क्र. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध धनराशि	वास्तविक व्यय	सीआरआरआई और राइट्स लिमिटेड के अनुसार परत की कम मोटाई (सेंटीमीटर में)	परत की कम मात्रा (घनमीटर में)	परत की दर (₹ प्रति घनमीटर)	परत की कम मात्रा का मूल्य	अनुबंध धनराशि के एक प्रतिशत की दर से शास्ति	टिप्पणी
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10) कॉलम 8 x कॉलम 9)	(11) कॉलम 5 x 0.01	(12)
1.	चैनेज 7.10 से 10.80 किलोमीटर तक यमुना एक्सप्रेसवे के बगल 60 मीटर चौड़ी सड़क का निर्माण	टेक्नो कंस्ट्रक्शन कम्पनी	08/10/2009	588.12	603.17	20.56	8367.92	1799.36	150.57	5.88	₹ 95.74 लाख ठेकेदार से वसूली के लिए लम्बित।
2.	चैनेज 10.80 से 22.30 किलोमीटर (भाग) तक यमुना एक्सप्रेसवे के बगल बॉक्स पुलिया के साथ 60 मीटर चौड़ी सड़क का निर्माण	आई.एस.पी. कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	22/03/2010	1673.31	1623.40	4.17	779.79	1889.34	14.73	16.73	ठेकेदार द्वारा भूपर्पटी की कम मोटाई के लिए ₹ 47.77 लाख रुपए का मरम्मत कार्य किया गया है।
	यमुना एक्सप्रेसवे के साथ बॉक्स पुलिया के साथ 60 मीटर चौड़ी सड़क का निर्माण 10.80 से 22.30 किलोमीटर (भाग) - अध्याय 11.50 से 12.50 किलोमीटर दाईं ओर)					15.90	1749	1889.34	33.04		
3.	चैनेज 7.10 से 13.60 किलोमीटर तक यमुना एक्सप्रेसवे के बगल, बॉक्स पुलिया के साथ 60 मीटर चौड़ी सड़क के दायीं तरफ कैरिजवे का निर्माण	सुनील कुमार जैन	20/05/2011	1195.27	1185.55	10.92	5285.28	1884.59	99.61	11.95	ठेकेदार द्वारा भूपटी की कम मोटाई के लिए ₹ 99.61 लाख रुपए का मरम्मत कार्य किया गया है।
योग				**3456.70**	**3412.12**		**16181.99**	**7462.63**	**297.95**	**34.56**	

स्रोत: यीडा की सम्बन्धित निविदा और भुगतान पत्रावलियाँ

परिशिष्ट-4.11

(प्रस्तर 4.6.1 में संदर्भित)

राइट्स लिमिटेड द्वारा सुझाए गए सुधार पर विचार करते हुए ठेकेदारों से कम वसूली को दर्शाने वाला विवरण

(₹ लाख में)

क्र. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध धनराशि	लम्बाई (मीटर में)	परत कि मोटाई (मिलीमीटर में)		राइट्स लिमिटेड के अनुसार गुणन कारक	कोर्स में आवश्यक सुधार (मिमी में)							वसूली की जानी है	यीडा द्वारा की गई वसूली	कम वसूली
									योग	डीबीएम (मिलीमीटर में)	डीबीएम (घनमीटर में)	दर (₹ प्रति घनमीटर)	पीसीसी (मिलीमीटर में)	पीसीसी (प्रति घनमीटर में)	दर (₹ प्रति घनमीटर)			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)		(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)
1.	चैनेज 7.10 से 10.80 किलोमीटर तक यमुना एक्सप्रेसवे के बगल 60 मीटर चौड़ी सड़क का निर्माण	टेक्नो कंस्ट्रक्शन कम्पनी	08/10/2009	588.12	3700	आईआरसी के अनुसार	480.00	0.2	96.00									
						वास्तविक मौजूदा	274.40	0.1	27.44									
						सतह सुधार की मोटाई (मिलीमीटर में)			**68.56**	50.00	2035.00	7348.72	18.56	755.39	3521.43	176.15	150.57	25.58
2.	चैनेज 10.80 से 22.30 किलोमीटर (भाग) तक यमुना एक्सप्रेसवे के बगल बॉक्स पुलिया के साथ 60 मीटर चौड़ी सड़क का निर्माण	आई.एस.पी. कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	22/03/2010	1673.31	1700	आईआरसी के अनुसार	480.00	0.2	96.00									
						वास्तविक मौजूदा	438.30	0.1	43.83									
						सतह सुधार की मोटाई (मिलीमीटर में)			**52.17**	50.00	935.00	7348.72	2.17	40.58	3521.43	70.14	14.73	55.41
	यमुना एक्सप्रेसवे के साथ बॉक्स पुलिया के साथ 60 मीटर चौड़ी सड़क का निर्माण 10.80 से 22.30 किलोमीटर (भाग) - चैनेज 11.50 से 12.50 किलोमीटर दाईं ओर)				1000	आईआरसी के अनुसार	480.00	0.2	96.00									
						वास्तविक मौजूदा	321.00	0.1	32.10									
						सतह सुधार की मोटाई (मिलीमीटर में)			**63.90**	50.00	550.00	7348.72	13.90	152.90	3521.43	45.80	33.04	12.76
3.	चैनेज 7.10 से 13.60 किलोमीटर तक यमुना एक्सप्रेसवे के बगल, बॉक्स पुलिया के साथ 60 मीटर चौड़ी सड़क के दायीं तरफ कैरिजवे का निर्माण	सुनील कुमार जैन	20/05/2011	1195.27	4400	आईआरसी के अनुसार	480.00	0.2	96.00									
						वास्तविक मौजूदा	370.80	0.1	37.08									
						सतह सुधार की मोटाई (मिलीमीटर में)			**58.92**	50.00	2420.00	7348.72	8.92	431.73	3521.43	193.04	99.61	93.43
						योग										**485.13**	**297.95**	**187.18**

स्रोत: यीडा की सम्बन्धित निविदा और भुगतान पत्रावलियाँ

परिशिष्ट-4.12
(प्रस्तर 4.6.2 में संदर्भित)
कर्मकार कल्याण उपकर की कम कटौती के विवरण को दर्शाने वाला विवरण

(₹ लाख में)

क्र. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध धनराशि	वास्तविक व्यय	कटौती योग्य कर्मकार कल्याण उपकर	कर्मकार कल्याण उपकर की वास्तविक कटौती	कर्मकार कल्याण उपकर की कम कटौती
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) कॉलम 6 x 0.01	(8)	(9) कॉलम 7 - कॉलम 8
1.	चैनेज 7.10 से 10.80 किलोमीटर तक यमुना एक्सप्रेसवे के बगल 60 मीटर चौड़ी सड़क का निर्माण	टेक्नो कंस्ट्रक्शन कम्पनी	08/10/2009	588.12	603.17	6.03	0.00	6.03
2.	चैनेज 10.80 से 22.30 किलोमीटर (भाग) तक यमुना एक्सप्रेसवे के बगल बॉक्स पुलिया के साथ 60 मीटर चौड़ी सड़क का निर्माण	आई.एस.पी. कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	22/03/2010	1673.31	1623.40	16.23	0.00	16.23
3.	जोन-II (भाग) ग्रुप-III में सीवरेज प्रणाली उपलब्ध कराना और बिछाना	एनकेजी इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड	26/03/2010	1866.93	1515.35	15.15	0.00	15.15
4.	सड़क, नाली और पुलिया (उपसर्ग-I) आर 3 (भाग) और आर 6 (भाग) का निर्माण	इंदु प्रोजेक्ट्स लिमिटेड	31/05/2010	2575.80	2516.99	25.17	0.00	25.17
5.	सड़क, नाली और पुलिया (उपसर्ग- III) आर 3 (भाग), आर 5 (भाग) और आर 1 (भाग) का निर्माण	इंदु प्रोजेक्ट्स लिमिटेड	31/05/2010	2868.59	2674.94	26.75	0.00	26.75
6.	सेक्टर-17ए में 25 से 250 एकड़ संस्थागत क्षेत्र में सड़क, नाली और सीवरेज प्रणाली का निर्माण	कसाना बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड	30/07/2010	2404.59	2405.60	24.06	0.20	23.86
7.	जोन-I (ग्रुप-I) में ट्रंक सीवरेज प्रणाली उपलब्ध कराना और बिछाना	एसएसजी इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	18/08/2010	1784.13	1678.54	16.79	0.00	16.79
8.	चैनेज 7.10 से 13.60 किलोमीटर तक यमुना एक्सप्रेसवे के बगल, बॉक्स पुलिया के साथ 60 मीटर चौड़ी सड़क के दायीं तरफ कैरिजवे का निर्माण	सुनील कुमार जैन	20/05/2011	1195.27	1185.55	11.86	0.00	11.86

क्र. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध धनराशि	वास्तविक व्यय	कटौती योग्य कर्मकार कल्याण उपकर	कर्मकार कल्याण उपकर की वास्तविक कटौती	कर्मकार कल्याण उपकर की कम कटौती
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) कॉलम 6 x 0.01	(8)	(9) कॉलम 7 - कॉलम 8
9.	सेक्टर-22डी में चैनेज 13.70 से 20.30 किलोमीटर तक 30 मीटर चौड़ी सड़क पर सेंट्रल वर्ज का निर्माण	याम एंटरप्राइजेज	23/09/2011	63.80	50.17	0.50	0.00	0.50
10.	सेक्टर-22ए एवं 22डी के साथ चैनेज 13.60 किलोमीटर से खेरली भाव तक 120 मीटर चौड़ी सड़क के साथ-साथ सेंट्रल वर्ज का निर्माण	ओम कंस्ट्रक्शन्स	23/09/2011	165.52	88.96	0.89	0.00	0.89
11.	गाँव-पारसौल में विकास कार्य	एस.एस. कंस्ट्रक्शन्स	26/09/2011	595.93	605.56	6.06	0.00	6.06
12.	120 मीटर चौड़ी सड़क से गाँव-सलारपुर तक 9 मीटर चौड़ी पहुंच मार्ग का निर्माण	दयाल बिल्डर्स	14/12/2011	43.13	41.09	0.41	0.00	0.41
13.	सड़क संख्या आर 6 में सेंट्रल वर्ज का निर्माण।	शंकर कंस्ट्रक्शन कम्पनी	30/11/2012	42.60	40.50	0.41	0.00	0.41
14.	गाँव-धनौरी में विकास कार्य	बिल्डवेल एसोसिएट्स	16/01/2013	290.23	294.30	2.94	0.00	2.94
15.	गाँव-जगनपुर में विकास कार्य	बिल्डवेल एसोसिएट्स	16/01/2013	503.92	565.97	5.66	0.00	5.66
16.	सेक्टर-17ए से सेक्टर-26ए तक 60 मीटर चौड़ी सड़क के बगल 11 केवी ओवरहेड लाइन का निर्माण	तेजिंदर सिंह	08/03/2013	45.95	44.91	0.45	0.00	0.45
17.	गाँव जगनपुर अफजलपुर के निकट यीडा की 30 मीटर चौड़ी सड़क और जीनीडा की 45 मीटर चौड़ी सड़क का विलय	नेक्सस बिल्डटेक 'एन' कंस्ट्रक्शन कम्पनी	14/03/2013	12.22	10.88	0.11	0.00	0.11
18.	सेक्टर-22 में सीवरेज प्रणाली उपलब्ध कराना एवं बिछाना	पुष्पदीप इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	10/04/2013	650.34	642.44	6.42	0.00	6.42
19.	सेक्टर-18 (ग्रुप-के ब्लॉक-220 से 217, 231 से 234 और 236 से 251)में 29.76 वर्गमीटर क्षेत्रफल पर 360 नग (24 ब्लॉक) किफायती आवासों (चार मंजिला जी-3) का निर्माण	इकबाल कंस्ट्रक्शन कम्पनी	06/08/2013	1838.31	2178.83	21.79	21.74	0.05

क्र. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध धनराशि	वास्तविक व्यय	कटौती योग्य कर्मकार कल्याण उपकर	कर्मकार कल्याण उपकर की वास्तविक कटौती	कर्मकार कल्याण उपकर की कम कटौती
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) कॉलम 6 x 0.01	(8)	(9) कॉलम 7 - कॉलम 8
20.	सेक्टर-18 (ग्रुप-एच ब्लॉक 289 से 295, 276 से 289, 295 से 302) में 29.76 वर्गमीटर क्षेत्रफल पर 330 नग (22 ब्लॉक) किफायती आवासों (चार मंजिला जी+3) का निर्माण।	एसपीजी इंफ्राप्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	06/08/2013	1685.60	2005.12	20.05	20.01	0.04
21.	सेक्टर-18 (ग्रुप-जे ब्लॉक 323 से 342) में 29.76 वर्गमीटर क्षेत्रफल पर 300 नग (20 ब्लॉक) किफायती आवासों (चार मंजिला जी+3)का निर्माण	कृष्णा कंस्ट्रक्शन कम्पनी	06/08/2013	1531.92	1827.07	18.27	18.23	0.04
22.	60 मीटर चौड़ी क्षतिग्रस्त सड़क की बाई तरफ कैरिजवे (चैनेज 7.10 से 12.70 किलोमीटर) की मरम्मत	ए-वन एसोसिएट्स	08/11/2013	59.50	57.54	0.58	0.19	0.39
23.	33/11 केवी सब-स्टेशन (लोकेशन-1) सेक्टर-17ए से 33/11 केवी सब-स्टेशन (लोकेशन-2) सेक्टर-17ए तक फीडर-2 के लिए 11 केवी भूमिगत लाइन का निर्माण	दीपक एंटरप्राइजेज	08/11/2013	121.83	120.32	1.20	0.00	1.20
24.	45 मीटर चौड़ी सड़क गूजर डेरा के निकट से 45 मीटर चौड़ी सड़क टी-पॉइंट टीएस -7, सेक्टर -22 के निकट तक 120 मीटर चौड़ी सड़क पर स्ट्रीट लाइट उपलब्ध कराना	एकता इलेक्ट्रिकल	26/11/2013	168.88	160.70	1.61	0.00	1.61
25.	गाँव-फतेहपुर अट्टा में स्ट्रीट लाइट उपलब्ध कराना	अनुपम कंस्ट्रक्शन कम्पनी	27/11/2013	57.20	61.29	0.61	0.00	0.61
26.	यमुना एक्सप्रेसवे के साथ चैनेज 22.70 से 23.70 किलोमीटर तक 60 मीटर चौड़ी सड़क के बाईं तरफ कैरिजवे का निर्माण	शिव शक्ति कंस्ट्रक्शन	19/12/2013	171.56	171.42	1.71	0.00	1.71

क्र. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध धनराशि	वास्तविक व्यय	कटौती योग्य कर्मकार कल्याण उपकर	कर्मकार कल्याण उपकर की वास्तविक कटौती	कर्मकार कल्याण उपकर की कम कटौती
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) कॉलम 6 x 0.01	(8)	(9) कॉलम 7 - कॉलम 8
27.	सेक्टर-29 और 32 (सड़क संख्या 14) के बीच 100 मीटर चौड़ी परिधीय सड़क के बाईं तरफ मुख्य कैरिजवे का निर्माण	ए.एम.टी. बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड	24/12/2013	453.16	335.73	3.36	1.00	2.36
28.	यमुना एक्सप्रेसवे के साथ चैनेज 22.70 से 23.70 किलोमीटर तक 60 मीटर चौड़ी सड़क के साथ साथ दायीं तरफ कैरिजवे का निर्माण	भारत कंस्ट्रक्शन	06/02/2014	165.86	172.60	1.73	1.66	0.07
29.	सेक्टर-28 व 29 (सड़क संख्या 13) के बीच 75 मीटर चौड़ी परिधीय सड़क की बाईं तरफ मुख्य कैरिजवे का निर्माण	जय शिवा इंफ्राप्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	04/03/2014	420.69	483.93	4.84	4.79	0.05
30.	सेक्टर-18 (भाग) (सड़क, सीवर, जलापूर्ति एवं नाली) का विकास कार्य, ग्रुप-V	यूनिवर्सल कॉन्ट्रैक्टर्स एंड इंजीनियर्स प्राइवेट लिमिटेड	17/06/2014	2857.09	2140.74	21.41	20.24	1.17
31.	सेक्टर-24 में मुख्य कैरिजवे के दोनों तरफ 45 मीटर चौड़ी सड़क का निर्माण (भाग बी)	ओमवीर सिंह	27/08/2014	815.94	136.29	1.36	1.25	0.11
32.	सेक्टर-22डी में 29.76 वर्गमीटर क्षेत्रफल पर 420 नग (28 ब्लॉक) किफायती आवासों (चार मंजिला जी+3) का निर्माण।	पुष्पदीप इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	21/10/2014	2311.11	2359.76	23.60	23.55	0.05
33.	जीएच-06, सेक्टर-22डी में 320 नग एक बीएचके (एलआईजी) आवासों (ग्रुप-डी) का निर्माण	पुष्पदीप इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	22/05/2015	2591.07	2904.54	29.05	27.66	1.39
34.	यमुना एक्सप्रेसवे (ग्रुप-सी) के साथ-साथ 60 मीटर चौड़ी सड़क के दोनों तरफ कैरिजवे का निर्माण चैनेज 27.00 से 29.00 किलोमीटर (2000 मीटर)	हार्दिक कंस्ट्रक्शन	27/07/2015	609.04	622.03	6.22	5.95	0.27

क्र. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध धनराशि	वास्तविक व्यय	कटौती योग्य कर्मकार कल्याण उपकर	कर्मकार कल्याण उपकर की वास्तविक कटौती	कर्मकार कल्याण उपकर की कम कटौती
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) कॉलम 6 x 0.01	(8)	(9) कॉलम 7 - कॉलम 8
35.	220 केवी सब-स्टेशन सेक्टर-18 से 33/11 केवी सब-स्टेशन सेक्टर-22ए तक 33 केवी डबल सर्किट भूमिगत लाइन का निर्माण	एस.टी. इलेक्ट्रिकल्स	10/06/2016	818.01	723.70	7.24	7.14	0.10
36.	जीएच -06, सेक्टर- 22डी (ब्लॉक-7, 8, 9, 10) में 384 नग 2 बीएचके (एस+16) आवासों (ग्रुप-सी) का निर्माण	पुष्पदीप इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	14/06/2016	6930.85	7897.14	78.97	73.87	5.10
37.	जीएच-06, सेक्टर- 22डी (ब्लॉक-3, 4, 5, 6) में 384 नग 2 बीएचके (एस+16) आवासों (ग्रुप-बी) का निर्माण	गौतम बिल्डर्स	14/06/2016	6765.94	7708.62	77.09	72.06	5.03
38.	सेक्टर-17ए में 3000 किलोलीटर क्षमता यूजीआर का निर्माण	चंदना एसोसिएट्स	27/07/2016	129.32	117.48	1.17	1.14	0.03
39.	सेक्टर-20 के पॉकेट-पी की सड़क, नाली, सीवर एवं जलापूर्ति का आंतरिक विकास कार्य	आर.के. गुप्ता कॉन्ट्रैक्टर	21/08/2018	1803.67	884.95	8.85	5.63	3.22
40.	पॉकेट-जे, सेक्टर-18 में पार्कों के लिए चारदीवारी का निर्माण	कृष्णा एसोसिएट्स	07/01/2021	138.59	93.28	0.93	0.83	0.10
41.	ब्लॉक-1बी, सेक्टर-18 में पार्कों के लिए चारदीवारी का निर्माण	माँ ज्वाला ट्रेडर्स	07/01/2021	104.11	37.07	0.37	0.33	0.04
42.	यमुना एक्सप्रेसवे के साथ 60 मीटर चौड़ी सड़क बाईं तरफ कैरिजवे (चैनेज 13.60 से 15.20 किलोमीटर और चैनेज 15.700 से 18.888 किलोमीटर) के साथ 7.00 मीटर चौड़ी सर्विस सड़क के लिए डीबीएम और बीसी उपलब्ध कराना और बिछाना	जेएसएस इंफ्राटेक	04/03/2021	190.57	168.12	1.68	1.50	0.18
योग				**50110.20**	**49956.59**	**499.58**	**308.97**	**190.61**

स्रोत: यीडा की सम्बन्धित निविदा और भुगतान पत्रावलियाँ

परिशिष्ट-4.13

(प्रस्तर 4.6.3 में संदर्भित)

उप खनिजों पर रॉयल्टी की कम कटौती का ब्यौरा दर्शाने वाला विवरण

(₹ लाख में)

क्र. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध धनराशि	पत्थर का कण		मोटी रेत/मोरम		महीन रेत/जमुना रेत		अच्छी मिटटी		कटौती योग्य रॉयल्टी की धनराशि	कटौती योग्य खनिजों की लागत	काटी गई धनराशि	कम काटी गई धनराशि
					मात्रा (घनमीटर में)	दर (₹ प्रति घनमीटर)	मात्रा (घनमीटर में)	दर (₹ प्रति घनमीटर)	मात्रा (घनमीटर में)	दर (₹ प्रति घनमीटर)	मात्रा (घनमीटर में)	दर (₹ प्रति घनमीटर)				
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1.	चैनेज 7.10 से 10.80 किलोमीटर तक यमुना एक्सप्रेसवे के बगल 60 मीटर चौड़ी सड़क का निर्माण	टेक्नो कंस्ट्रक्शन कम्पनी	08/10/2009	588.12	21066.98	48	8395.47	32	7410.00	22	86102.38	9	22.18	110.90	0.00	133.08
2.	चैनेज 10.80 से 22.30 किलोमीटर (भाग) तक यमुना एक्सप्रेसवे के बगल बॉक्स पुलिया के साथ 60 मीटर चौड़ी सड़क का निर्माण	आई.एस.पी. कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	22/03/2010	1673.31	66307.76	48	26284.14	32	6101.76	22	18165.50	9	43.22	216.10	0.00	259.32
3.	सड़क, नाली और पुलिया (उपसर्ग- III) आर 3 (भाग), आर 5 (भाग) और आर 1 (भाग) का निर्माण	इंदु प्रोजेक्ट्स लिमिटेड	31/05/2010	2868.59	84286.77	48	33764.44	32	10357.83	22	83371.52	9	61.04	305.20	0.00	366.24
4.	सड़क, नाली और पुलिया (उपसर्ग-I) आर 3 (भाग) और आर 6 (भाग) का निर्माण	इंदु प्रोजेक्ट्स लिमिटेड	31/05/2010	2575.80	67655.12	48	27782.75	32	0.00	22	53960.99	9	46.22	231.10	0.00	277.32
5.	सेक्टर-17ए में 25 से 250 एकड़ संस्थागत क्षेत्र में सड़क, नाली और सीवरेज प्रणाली का निर्माण	कसाना बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड	30/07/2010	2404.59	51631.81	48	23896.08	32	5779.44	22	180733.37	9	49.97	249.85	19.88	279.94

क्र. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध धनराशि	पत्थर का कण		मोटी रेत/मोरम		महीन रेत/जमुना रेत		अच्छी मिट्टी		कटौती योग्य रॉयल्टी की धनराशि	कटौती योग्य खनिजों की लागत	काटी गई धनराशि	कम काटी गई धनराशि
					मात्रा (घनमीटर में)	दर (₹ प्रति घनमीटर)	मात्रा (घनमीटर में)	दर (₹ प्रति घनमीटर)	मात्रा (घनमीटर में)	दर (₹ प्रति घनमीटर)	मात्रा (घनमीटर में)	दर (₹ प्रति घनमीटर)				
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
6.	चैनेज 7.10 से 13.60 किलोमीटर तक यमुना एक्सप्रेसवे के बगल, बॉक्स पुलिया के साथ 60 मीटर चौड़ी सड़क के दायीं तरफ कैरिजवे का निर्माण	सुनील कुमार जैन	20/05/2011	1195.27	35739.02	48	14478.07	32		22	161330.59	9	36.31	181.55	2.66	215.20
7.	सेक्टर-22डी में चैनेज 13.70 से 20.30 किलोमीटर तक 30 मीटर चौड़ी सड़क पर सेंट्रल वर्ज का निर्माण	याम एंटरप्राइजेज	23/09/2011	63.80	170.38	48	184.04	32	0.00	22	2518.87	9	0.37	1.85	0.00	2.22
8.	सेक्टर-22ए एवं 22डी के साथ चैनेज 13.60 किलोमीटर से खेरली भाव तक 120 मीटर चौड़ी सड़क के साथ-साथ सेंट्रल वर्ज का निर्माण	ओम कंस्ट्रक्शन	23/09/2011	165.52	56.00	48	171.47	32	0.00	22	25079.00	9	2.34	11.70	0.00	14.04
9.	120 मीटर चौड़ी सड़क से गॉव-सलारपुर तक 9 मीटर चौड़ी पहुंच मार्ग का निर्माण	दयाल बिल्डर्स	14/12/2011	43.13	591.51	48	77.74	32	0.00	22	11610.30	9	1.35	6.75	0.00	8.10
10.	सड़क संख्या आर 6 में सेंट्रल वर्ज का निर्माण	शंकर कंस्ट्रक्शन कम्पनी	30/11/2012	42.60	136.74	72	87.60	75	0.00	33	6159.97	14	1.03	5.15	0.00	6.18
11.	गॉव-जगनपुर में विकास कार्य	बिल्डवेल एसोसिएट्स	16/01/2013	503.92	3694.02	72	4159.43	75	0.00	33	4259.00	14	6.38	31.90	0.00	38.28
12.	सेक्टर-22 में सीवरेज प्रणाली उपलब्ध कराना एवं बिछाना	पुष्पदीप इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	10/04/2013	650.34	267.55	72	141.29	75	0.00	33	0.00	14	0.3	1.50	0.00	1.80

क्र. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध धनराशि	पत्थर का कण		मोटी रेत/मोरम		महीन रेत/जमुना रेत		अच्छी मिटटी		कटौती योग्य रॉयल्टी की धनराशि	कटौती योग्य खनिजों की लागत	काटी गई धनराशि	कम काटी गई धनराशि
					मात्रा (घनमीटर में)	दर (₹ प्रति घनमीटर)	मात्रा (घनमीटर में)	दर (₹ प्रति घनमीटर)	मात्रा (घनमीटर में)	दर (₹ प्रति घनमीटर)	मात्रा (घनमीटर में)	दर (₹ प्रति घनमीटर)				
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
13.	सेक्टर-18 (ग्रुप-एम ब्लॉक 157-168) में 29.76 वर्गमीटर क्षेत्रफल पर 180 नग (12 ब्लॉक) किफायती आवासों (चार मंजिला जी+3) का निर्माण	परमेश्वर दयाल	06/08/2013	919.24	2588.90	72	2572.23	75	62.50	33	0.00	14	3.81	19.05	0.08	22.78
14.	सेक्टर-18 (ग्रुप-के ब्लॉक-220 से 217, 231 से 234 और 236 से 251) में 29.76 वर्गमीटर क्षेत्रफल पर 360 नग (24 ब्लॉक) किफायती आवासों (चार मंजिला जी-3) का निर्माण	इकबाल कंस्ट्रक्शन कम्पनी	06/08/2013	1838.31	5184.55	72	5118.69	75	101.58	33	0.00	14	7.61	38.05	0.03	45.63
15.	सेक्टर-18 (ग्रुप-एच ब्लॉक 289 से 295, 276 से 289, 295 से 302) में 29.76 वर्गमीटर क्षेत्रफल पर 330 नग (22 ब्लॉक) किफायती आवासों (चार मंजिला जी+3) का निर्माण	एसपीजी इंफ्राप्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	06/08/2013	1685.60	4770.12	72	4288.65	75	60.96	33	0.00	14	6.67	33.35	0.03	39.99
16.	सेक्टर-18 (ग्रुप-जे ब्लॉक 323 से 342) में 29.76 वर्गमीटर क्षेत्रफल पर 300 नग (20ब्लॉक) किफायती आवासों (चार मंजिला जी+3) का निर्माण	कृष्णा कंस्ट्रक्शन कम्पनी	06/08/2013	1531.92	4387.62	72	4333.67	75	87.66	33	0.00	14	6.44	32.20	1.02	37.62

क्र. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध धनराशि	पत्थर का कण		मोटी रेत/मोरम		महीन रेत/जमुना रेत		अच्छी मिटटी		कटौती योग्य रॉयल्टी की धनराशि	कटौती योग्य खनिजों की लागत	काटी गई धनराशि	कम काटी गई धनराशि
					मात्रा (घनमीटर में)	दर (₹ प्रति घनमीटर)	मात्रा (घनमीटर में)	दर (₹ प्रति घनमीटर)	मात्रा (घनमीटर में)	दर (₹ प्रति घनमीटर)	मात्रा (घनमीटर में)	दर (₹ प्रति घनमीटर)				
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
17.	60 मीटर चौड़ी क्षतिग्रस्त सड़क की बाईं तरफ कैरिजवे (चैनेज 7.10 से 12.70 किलोमीटर) की मरम्मत	ए-वन एसोसिएट्स	08/11/2013	59.50	1097.67	72	198.99	75	504.96	33	0.00	14	1.11	5.55	0.00	6.66
18.	पॉकेट-डी, सेक्टर-20 की आंतरिक सड़क का निर्माण (भाग-II)	खुशी बिल्डर्स	16/12/2013	141.11	5189.48	72	1037.34	75	0.00	33	22737.60	14	7.70	38.50	0.00	46.20
19.	यमुना एक्सप्रेसवे के साथ चैनेज 22.70 से 23.70 किलोमीटर तक 60 मीटर चौड़ी सड़क के बाईं तरफ कैरिजवे का निर्माण	शिव शक्ति कंस्ट्रक्शन	19/12/2013	171.56	5542.52	72	2151.08	75	0.00	33	2251.07	14	5.92	29.60	0.00	35.52
20.	यमुना एक्सप्रेसवे के साथ चैनेज 22.70 से 23.70 किलोमीटर तक 60 मीटर चौड़ी सड़क के साथ साथ दायीं तरफ कैरिजवे का निर्माण	भारत कंस्ट्रक्शन	06/02/2014	165.86	5437.73	72	2097.66	75	0.00	33	684.87	14	5.58	27.90	0.00	33.48
21.	सेक्टर-28 व 29 (सड़क संख्या 13) के बीच 75 मीटर चौड़ी परिधीय सड़क की बाईं तरफ मुख्य कैरिजवे का निर्माण।	जय शिवा इंफ्राप्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	04/03/2014	420.69	14517.05	72	5814.66	75	0.00	33	47606.81	14	21.48	107.40	0.00	128.88
22.	पॉकेट ए, बी, सी और डी के लिए पॉकेट डी, सेक्टर-20 में ओएचटी परिसर के चारों ओर चारदीवारी का निर्माण	खुशी बिल्डर्स	13/06/2014	13.54	27.14	72	63.95	75	0.00	33	0.00	14	0.07	0.35	0.00	0.42

क्रं. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध धनराशि	पत्थर का कण		मोटी रेत/मोरम		महीन रेत/जमुना रेत		अच्छी मिटटी		कटौती योग्य रॉयल्टी की धनराशि	कटौती योग्य खनिजों की लागत	काटी गई धनराशि	कम काटी गई धनराशि
					मात्रा (घनमीटर में)	दर (₹ प्रति घनमीटर)	मात्रा (घनमीटर में)	दर (₹ प्रति घनमीटर)	मात्रा (घनमीटर में)	दर (₹ प्रति घनमीटर)	मात्रा (घनमीटर में)	दर (₹ प्रति घनमीटर)				
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
23.	सेक्टर-18 (भाग) (सड़क, सीवर, जलापूर्ति एवं नाली) का विकास कार्य, ग्रुप-V	यूनिवर्सल कॉन्ट्रैक्टर्स एंड इंजीनियर्स प्राइवेट लिमिटेड	17/06/2014	2857.09	24789.26	72	9211.37	75	0.00	33	0.00	14	24.76	123.80	0.00	148.56
24.	सेक्टर-22डी में 29.76 वर्गमीटर क्षेत्रफल पर 420 नग (28 ब्लॉक) किफायती आवासों (चार मंजिला जी+3) का निर्माण।	पुष्पदीप इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	21/10/2014	2311.11	6182.44	72	5950.74	75	111.68	33	0.00	14	8.95	44.75	0.10	53.60
25.	गाँव-मुरादगढ़ी में विकास कार्य	सिंह इंफ्राटेक	11/02/2015	97.76	700.41	72	713.75	75	0.00	33	100.31	14	1.05	5.25	0.00	6.30
26.	यमुना एक्सप्रेसवे के साथ-साथ 60 मीटर चौड़ी सड़क के दायीं तरफ कैरिजवे (चैनेज 7.10 से 12.50 किलोमीटर) की पैच मरम्मत	एस.के.वी. इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	27/02/2015	76.08	1115.08	72	0.00	75	0.00	33	0.00	14	0.8	4.00	0.00	4.80
27.	जीएच-06, सेक्टर-22डी में 320 नग एक बीएचके (एलआईजी) आवासों (ग्रुप-डी) का निर्माण	पुष्पदीप इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	22/05/2015	2591.07	9838.15	72	8389.99	75	177.66	33	0.00	14	13.43	67.15	0.00	80.58
28.	यमुना एक्सप्रेसवे (ग्रुप-सी) के साथ-साथ 60 मीटर चौड़ी सड़क के दोनों तरफ कैरिजवे का निर्माण चैनेज 27.00 से 29.00 किलोमीटर (2000 मीटर)	हार्दिक कंस्ट्रक्शन	27/07/2015	609.04	20615.93	72	8147.42	75	0.00	33	54408.20	14	28.57	142.85	0.00	171.42

क्र. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध धनराशि	पत्थर का कण		मोटी रेत/मोरम		महीन रेत/जमुना रेत		अच्छी मिटटी		कटौती योग्य रॉयल्टी की धनराशि	कटौती योग्य खनिजों की लागत	काटी गई धनराशि	कम काटी गई धनराशि
					मात्रा (घनमीटर में)	दर (₹ प्रति घनमीटर)	मात्रा (घनमीटर में)	दर (₹ प्रति घनमीटर)	मात्रा (घनमीटर में)	दर (₹ प्रति घनमीटर)	मात्रा (घनमीटर में)	दर (₹ प्रति घनमीटर)				
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
29.	गाँव-जगनपुर अफजलपुर में प्राथमिक विद्यालय, चारदीवारी और मुख्य द्वार की मरम्मत	पी.एन. कंस्ट्रक्शन	08/02/2016	5.70	30.20	110	49.69	150	0.00	65	0.00	30	0.11	0.55	0.00	0.66
30.	जीएच-06, सेक्टर- 22डी (ब्लॉक-3, 4, 5, 6) में 384 नग 2 बीएचके (एस+16) आवासों (ग्रुप-बी) का निर्माण	गौतम बिल्डर्स	14/06/2016	6765.94	17101.78	110	13618.67	150	408.20	65	0.00	30	39.51	197.55	0.00	237.06
31.	जीएच -06, सेक्टर- 22डी (ब्लॉक-7, 8, 9, 10) में 384 नग 2 बीएचके (एस+16) आवासों (ग्रुप-सी) का निर्माण	पुष्पदीप इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	14/06/2016	6930.85	17795.36	110	13965.97	150	408.22	65	0.00	30	40.79	203.95	0.00	244.74
32.	सेक्टर-17ए में 3000 किलोलीटर क्षमता यूजीआर का निर्माण	चंदना एसोसिएट्स	27/07/2016	129.32	629.44	110	368.92	150	1.01	65	0.00	30	1.25	6.25	0.00	7.50
33.	एनजीटी दिशानिर्देशों के पालन के लिए एमएस बोर्ड और सेक्टर-20 के दिशासूचक बोर्डों को उपलब्ध कराना और लगाना	पंकज जैन	04/11/2016	4.04	14.84	110	7.42	150	0.00	65	0.00	30	0.03	0.15	0.00	0.18
34.	चैनेज 29.450 किलोमीटर पर 60 मीटर चौड़ी सड़क पर पुलिया के लिए पहुँच मार्ग की आरसीसी रिटेनिंग वॉल का निर्माण	कपिल एंटरप्राइजेज	26/05/2017	197.68	1152.35	110	579.02	150	0.00	65	8955.44	30	4.82	24.10	0.00	28.92

क्रं. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध धनराशि	पत्थर का कण		मोटी रेत/मोरम		महीन रेत/जमुना रेत		अच्छी मिटटी		कटौती योग्य रॉयल्टी की धनराशि	कटौती योग्य खनिजों की लागत	काटी गई धनराशि	कम काटी गई धनराशि
					मात्रा (घनमीटर में)	दर (₹ प्रति घनमीटर)	मात्रा (घनमीटर में)	दर (₹ प्रति घनमीटर)	मात्रा (घनमीटर में)	दर (₹ प्रति घनमीटर)	मात्रा (घनमीटर में)	दर (₹ प्रति घनमीटर)				
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
35.	सेक्टर-18 (भाग) (सड़क, सीवर, जलापूर्ति एवं नाली) का विकास कार्य, ग्रुप-3	यूनिवर्सल कॉन्ट्रैक्टर्स एंड इंजीनियर्स प्राइवेट लिमिटेड	11/05/2018	2965.10	42844.49	110	12585.18	150	0.00	65	0.00	0	66.01	330.05	0.00	396.06
36.	सेक्टर-18 (भाग) (सड़क, नाली, सीवर एवं जलापूर्ति) में विकास कार्य, ग्रुप-II/2	पुष्पदीप इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	21/08/2018	2517.02	1084.37	110	271.90	150	0.00	65	0.00	0	1.6	8.00	0.00	9.60
37.	गाँव-अट्टा गुजरान में विकास कार्य (भाग-2)	अनिल कुमार	26/11/2018	45.76	255.29	110	309.71	150	0.00	65	0.00	0	0.75	3.75	0.00	4.50
38.	सेक्टर-28 की ओर 75 मीटर चौड़ी सड़क संख्या 13 (बाईं तरफ) के बगल आरसीसी नाले का निर्माण	कपिल एंटरप्राइजेज	08/03/2019	891.41	5767.07	110	2899.61	150	0.00	65	0.00	0	10.69	53.45	0.00	64.14
39.	सेक्टर-20 के पॉकेट-के में सड़क, नाली, सीवरेज एवं जलापूर्ति का आंतरिक विकास कार्य	सुनील कुमार जैन	21/08/2019	1360.55	4987.11	110	1559.54	150	0.00	65	0.00	0	7.83	39.15	0.00	46.98
40.	यमुना एक्सप्रेसवे के साथ 60 मीटर चौड़ी सड़क के दाहिनी ओर कैरिजवे (चैनेज 7.10 से 12.50 किलोमीटर) का सुदृढ़ीकरण	मनीषा प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	30/09/2019	369.25	8842.69	110	0.00	150	0.00	65	0.00	0	9.73	48.65	0.00	58.38
41.	ग्रीन वैली स्कूल मोड़ (गाँव-कुरेब) से नंगला हांडा तक सीसी इंटरलॉकिंग टाइल्स	भंवर सिंह	10/12/2019	67.04	283.52	110	366.15	150	0.00	65	0.00	0	0.86	4.30	0.00	5.16

क्र. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध धनराशि	पत्थर का कण		मोटी रेत/मोरम		महीन रेत/जमुना रेत		अच्छी मिटटी		कटौती योग्य रॉयल्टी की धनराशि	कटौती योग्य खनिजों की लागत	काटी गई धनराशि	कम काटी गई धनराशि
					मात्रा (घनमीटर में)	दर (₹ प्रति घनमीटर)	मात्रा (घनमीटर में)	दर (₹ प्रति घनमीटर)	मात्रा (घनमीटर में)	दर (₹ प्रति घनमीटर)	मात्रा (घनमीटर में)	दर (₹ प्रति घनमीटर)				
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
	उपलब्ध कराना और बिछाना															
42.	सेक्टर-24 में 45 मीटर चौड़ी सड़क के पहुँच मार्ग का निर्माण	एचसीएस कंस्ट्रक्शन एंटरप्राइज	15/06/2020	6.03	375.85	110	75.25	150	0.00	65	0.00	0	0.53	2.65	0.00	3.18
योग				**50520.16**	**544752.07**		**246169.74**		**31573.46**		**770035.79**		**599.17**	**2995.85**	**23.80**	**3571.22**

स्रोत: यीडा की सम्बन्धित निविदा और भुगतान पत्रावलियाँ

परिशिष्ट-4.14

(प्रस्तर 4.6.4 में संदर्भित)

उन प्रकरणों को प्राप्तकर्ता (कन्साइनी) रसीद प्रमाण पत्र प्राप्त न करने वाले प्रकरणों को दर्शाने वाला विवरण

(₹ लाख में)

क्रं. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध धनराशि	निविदा प्रीमियम/(छूट) (प्रतिशत में)	बिटुमिनस मद	निष्पादित मात्रा	दर (₹ में)	निष्पादित बिटुमिन कार्य की मात्रा
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1.	चैनेज 7.10 से 10.80 किलोमीटर तक यमुना एक्सप्रेसवे के बगल 60 मीटर चौड़ी सड़क का निर्माण	टेक्नो कंस्ट्रक्शन कम्पनी	08/10/2009	588.12	4.98	सरफेस ड्रेसिंग	35200.00	44.80	16.55
						टैक कोट	35200.00	15.10	5.58
						प्राइम कोट	35200.00	26.00	9.61
						सेमी डैंस बिटुमिनस कंक्रीट	35035.00	123.38	45.38
2.	चैनेज 10.80 से 22.30 किलोमीटर (भाग) तक यमुना एक्सप्रेसवे के बगल बॉक्स पुलिया के साथ 60 मीटर चौड़ी सड़क का निर्माण	आई.एस.पी. कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	22/03/2010	1673.31	10.23	सरफेस ड्रेसिंग	120879.83	44.80	59.69
						टैक कोट	120879.83	15.10	20.12
						प्राइम कोट	121429.83	14.68	19.65
						क्लोज्ड ग्रेडेड प्रीमिक्स सरफेसिंग/मिक्स्ड सील सरफेसिंग (टाइप ए)	120879.83	123.83	165.00
3.	सड़क, नाली और पुलिया (उपसर्ग-III) आर 3 (भाग), आर 5 (भाग) और आर 1 (भाग) का निर्माण	इंदु प्रोजेक्ट्स लिमिटेड	31/05/2010	2868.59	20.20	सरफेस ड्रेसिंग	160845.00	44.80	86.61
						टैक कोट	156986.00	15.10	28.49
						प्राइम कोट	163145.00	14.68	28.79
						क्लोज्ड ग्रेडेड प्रीमिक्स सरफेसिंग/मिक्स्ड सील सरफेसिंग (टाइप ए)	156986.00	123.38	232.81
4.	सड़क, नाली और पुलिया (उपसर्ग-I) आर 3 (भाग) और आर 6 (भाग) का निर्माण	इंदु प्रोजेक्ट्स लिमिटेड	31/05/2010	2575.80	20.75	सरफेस ड्रेसिंग	118378.30	44.80	64.04
						टैक कोट	102309.00	15.10	18.65
						प्राइम कोट	120125.30	14.68	21.29
						क्लोज्ड ग्रेडेड प्रीमिक्स सरफेसिंग/मिक्स्ड सील सरफेसिंग (टाइप ए)	102309.00	116.00	143.30

क्रं. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध धनराशि	निविदा प्रीमियम/(छूट) (प्रतिशत में)	बिटुमिनस मद	निष्पादित मात्रा	दर (₹ में)	निष्पादित बिटुमिन कार्य की मात्रा
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
5.	सेक्टर-17ए में 25 से 250 एकड़ संस्थागत क्षेत्र में सड़क, नाली और सीवरेज प्रणाली का निर्माण	कसाना बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड	30/07/2010	2404.59	7.38	टैक कोट	107694.55	7.45	8.62
						प्राइम कोट	107694.55	20.00	23.13
						सेमी डेंस बिटुमिनस कंक्रीट	2690.94	8029.15	232.00
6.	चैनेज 7.10 से 13.60 किलोमीटर तक यमुना एक्सप्रेसवे के बगल, बॉक्स पुलिया के साथ 60 मीटर चौड़ी सड़क के दायीं तरफ कैरिजवे का निर्माण	सुनील कुमार जैन	20/05/2011	1195.27	1.98	सरफेस ड्रेसिंग	39658.21	59.85	24.21
						टैक कोट	39658.21	8.50	3.44
						प्राइम कोट	39685.21	19.12	7.74
						सेमी डेंस बिटुमिनस कंक्रीट	991.45	7927.90	80.16
7.	60 मीटर चौड़ी क्षतिग्रस्त सड़क की बाईं तरफ कैरिजवे (चैनेज 7.10 से 12.70 किलोमीटर) की मरम्मत	ए-वन एसोसिएट्स	08/11/2013	59.50	2.70	बिटुमिनस मैकडैम	218.98	7286.50	16.39
						बिटुमिनस कंक्रीट	217.33	10076.00	22.49
						टैक कोट	10845.06	13.45	1.50
8.	यमुना एक्सप्रेसवे के साथ चैनेज 22.70 से 23.70 किलोमीटर तक 60 मीटर चौड़ी सड़क के बाईं तरफ कैरिजवे का निर्माण	शिव शक्ति कंस्ट्रक्शन	19/12/2013	171.56	2.50	सरफेस ड्रेसिंग	10461.00	96.00	10.29
						टैक कोट	10461.00	13.00	1.39
						प्राइम कोट	10461.00	33.00	3.54
9.	यमुना एक्सप्रेसवे के साथ चैनेज 22.70 से 23.70 किलोमीटर तक 60 मीटर चौड़ी सड़क के साथ साथ दायीं तरफ कैरिजवे का निर्माण	भारत कंस्ट्रक्शन	06/02/2014	165.86	2.50	सरफेस ड्रेसिंग	10846.00	96.00	10.67
						टैक कोट	10846.00	13.00	1.45
						प्राइम कोट	10846.00	33.00	3.67
						सेमी डेंस बिटुमिनस कंक्रीट	271.15	9827.00	27.31
10.	सेक्टर-28 व 29 (सड़क संख्या 13) के बीच 75 मीटर चौड़ी परिधीय सड़क की बाईं तरफ मुख्य कैरिजवे का निर्माण	जय शिवा इंफ्राप्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	04/03/2014	420.69	-4.11	टैक कोट	29198.73	31.15	8.72
						प्राइम कोट	29198.73	28.95	8.11
						सेमी डेंस बिटुमिनस कंक्रीट	733.59	9924.00	69.81

क्र. सं.	कार्य का नाम	ठेकेदार का नाम	प्रदान करने की तिथि	अनुबंध धनराशि	निविदा प्रीमियम/(छूट) (प्रतिशत में)	बिटुमिनस मद	निष्पादित मात्रा	दर (₹ में)	निष्पादित बिटुमिन कार्य की मात्रा
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
11.	यमुना एक्सप्रेसवे के साथ-साथ 60 मीटर चौड़ी सड़क के दायीं तरफ कैरिजवे (चैनेज 7.10 से 12.50 किलोमीटर) की पैच मरम्मत	एस.के.वी. इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	27/02/2015	76.08	-5.10	डेंस ग्रेडेड बिटुमिनस मैकडैम	462.06	7743.65	33.96
						बिटुमिनस कंक्रीट	300.43	10611.75	30.25
						टैक कोट	23482.63	33.20	7.40
12.	यमुना एक्सप्रेसवे (ग्रुप-सी) के साथ-साथ 60 मीटर चौड़ी सड़क के दोनों तरफ कैरिजवे का निर्माण चैनेज 27.00 से 29.00 किलोमीटर (2000 मीटर)	हार्दिक कंस्ट्रक्शन	27/07/2015	609.04	-11.90	सरफेस ड्रेसिंग	39325.00	102.80	35.62
						टैक कोट	39325.00	13.85	4.80
						क्लोज्ड ग्रेडेड प्रीमिक्स सरफेसिंग/मिक्स्ड सील सरफेसिंग (टाइप ए)	39325.00	250.45	86.77
13.	सेक्टर-18 (भाग) (सड़क, सीवर, जलापूर्ति एवं नाली) का विकास कार्य, ग्रुप-3	यूनिवर्सल कॉन्ट्रैक्टर्स एंड इंजीनियर्स प्राइवेट लिमिटेड	11/05/2018	2965.10	7.99	सरफेस ड्रेसिंग	25333.00	71.38	19.53
						टैक कोट	54619.40	11.60	6.84
						क्लोज्ड ग्रेडेड प्रीमिक्स सरफेसिंग/मिक्स्ड सील सरफेसिंग (टाइप ए)	54619.40	177.90	104.93
14.	सेक्टर-18 (भाग) (सड़क, सीवर, जलापूर्ति एवं नाली) का विकास कार्य ग्रुप-II/I	मनीषा प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	08/03/2019	2070.68	13.00	सरफेस ड्रेसिंग	2767.80	71.38	2.23
						टैक कोट	18799.75	11.60	2.46
						क्लोज्ड ग्रेडेड प्रीमिक्स सरफेसिंग/मिक्स्ड सील सरफेसिंग (टाइप ए)	18799.75	177.90	37.79
15.	यमुना एक्सप्रेसवे के साथ 60 मीटर चौड़ी सड़क के दाहिनी ओर कैरिजवे (चैनेज 7.10 से 12.50 किलोमीटर) का सुदृढ़ीकरण	मनीषा प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	30/09/2019	369.25	-16.60	टैक कोट	135770.56	9.85	11.15
						बिटुमिनस कंक्रीट	2537.66	7511.80	158.98
						डेंस ग्रेडेड बिटुमिनस मैकडैम	3554.45	6574.48	194.89
योग				**18213.44**					**2267.80**

स्रोत: यीडा की सम्बन्धित निविदा और भुगतान पत्रावलियाँ

परिशिष्ट-5.1

(प्रस्तर 5.3.4 में संदर्भित)

मार्च 2021 तक किए गए आवंटनों (निरस्त/समर्पित किए गए आवंटनों को छोड़कर) से यीडा द्वारा इनपुट लागत की अनुमानित कम वसूली को दर्शाने वाला विवरण

(₹ करोड़ में)

भूखण्डों की श्रेणी	विवरण	वर्ष												
		2009-10	2010-11 (02.11.2010 से)	2011-12	2013-14	2014-15	2014-15 (19.09.2014 से)	2015-16	2016-17	2018-19	2019-20	2020-21	2020-21 (19.12.2020 से)	योग
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)
आवासीय भूखण्ड	आवंटित क्षेत्र (वर्गमीटर में)	8252500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	110790.00	221880.00	343726.00	138636.00	179912.00	0.00	9247444.00
	आवंटित क्षेत्र का प्रीमियम	3919.94	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	157.32	346.58	536.90	231.24	300.77	0.00	5492.75
	लेखापरीक्षा के अनुसार प्रीमियम	5619.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	154.36	319.42	516.65	212.22	281.00	0.00	7102.78
	कम वसूली गई धनराशि	1699.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-2.96	-27.16	-20.25	-19.02	-19.77	0.00	1610.03
आवासीय टाउनशिप भूखण्ड	आवंटित क्षेत्र (वर्गमीटर में)	897000	2389414.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3286414.90
	आवंटित क्षेत्र का प्रीमियम	319.19	1129.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1448.69
	लेखापरीक्षा के अनुसार प्रीमियम	421.00	1236.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1657.58
	कम वसूली गई धनराशि	101.81	107.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	208.89
ग्रुप हाउसिंग	आवंटित क्षेत्र (वर्गमीटर में)	0.00	82346.00	49741.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	132087.30
	आवंटित क्षेत्र का प्रीमियम	0.00	44.88	26.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	71.74
	लेखापरीक्षा के अनुसार प्रीमियम	0.00	91.10	61.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	152.33
	कम वसूली गई धनराशि	0.00	46.22	34.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	80.59
संस्थागत	आवंटित क्षेत्र (वर्गमीटर में)	0.00	524336.00	0.00	303525.00	27250.00	5000.00	149645.00	33000.00	117925.00	91320.00	79573.00	106640.00	1438214.00

भूखण्डों की श्रेणी	विवरण	वर्ष												
		2009-10	2010-11 (02.11.2010 से)	2011-12	2013-14	2014-15	2014-15 (19.09.2014 से)	2015-16	2016-17	2018-19	2019-20	2020-21	2020-21 (19.12.2020 से)	योग
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)
	आवंटित क्षेत्र का प्रीमियम	0.00	146.36	0.00	77.70	16.46	3.53	82.54	23.06	66.77	49.80	61.81	44.06	572.09
	लेखापरीक्षा के अनुसार प्रीमियम	0.00	226.25	0.00	179.57	19.35	4.09	126.76	28.62	105.52	82.81	73.23	101.95	948.15
	कम वसूली गई धनराशि	0.00	79.89	0.00	101.87	2.89	0.56	44.22	5.56	38.75	33.01	11.42	57.89	376.06
उद्योग-प्रधान	आवंटित क्षेत्र (वर्गमीटर में)	0.00	0.00	0.00	112800.00	0.00	25000.00	283200.00	22500.00	251455.00	910765.00	2215556.00	0.00	3821276.00
	आवंटित क्षेत्र का प्रीमियम	0.00	0.00	0.00	62.04	0.00	13.76	172.75	14.41	141.66	508.80	1313.37	0.00	2226.79
	लेखापरीक्षा के अनुसार प्रीमियम	0.00	0.00	0.00	66.73	0.00	20.43	239.90	19.51	225.00	825.88	2038.98	0.00	3436.43
	कम वसूली गई धनराशि	0.00	0.00	0.00	4.69	0.00	6.67	67.15	5.10	83.34	317.08	725.61	0.00	1209.64
मिश्रित भूमि उपयोग	आवंटित क्षेत्र (वर्गमीटर में)	0.00	0.00	0.00	0.00	80000.00	0.00	140000.00	1278592.00	772259.00	0.00	40000.00	0.00	2310851.00
	आवंटित क्षेत्र का प्रीमियम	0.00	0.00	0.00	0.00	39.60	0.00	109.03	397.64	325.76	0.00	19.48	0.00	891.51
	लेखापरीक्षा के अनुसार प्रीमियम	0.00	0.00	0.00	0.00	60.63	0.00	150.37	1108.79	691.02	0.00	36.81	0.00	2047.62
	कम वसूली गई धनराशि	0.00	0.00	0.00	0.00	21.03	0.00	41.34	711.15	365.26	0.00	17.33	0.00	1156.11
महायोग	**आवंटित क्षेत्र (वर्गमीटर में)**	**9149500.00**	**2996096.90**	**49741.30**	**416325.00**	**107250.00**	**30000.00**	**683635.00**	**1555972.00**	**1485365.00**	**1140721.00**	**2515041.00**	**106640.00**	**20236287.20**
	आवंटित क्षेत्र का प्रीमियम	**4239.13**	**1320.74**	**26.86**	**139.74**	**56.06**	**17.29**	**521.64**	**781.69**	**1071.09**	**789.84**	**1695.43**	**44.06**	**10703.57**
	लेखापरीक्षा के अनुसार प्रीमियम	**6040.13**	**1553.93**	**61.23**	**246.30**	**79.98**	**24.52**	**671.39**	**1476.34**	**1538.19**	**1120.91**	**2430.02**	**101.95**	**15344.89**
	कम वसूली गई धनराशि	**1801.00**	**233.19**	**34.37**	**106.56**	**23.92**	**7.23**	**149.75**	**694.65**	**467.10**	**331.07**	**734.59**	**57.89**	**4641.32**

स्रोत: परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण और यीडा द्वारा प्रस्तुत जानकारी से सम्बन्धित पत्रावलियाँ

परिशिष्ट-5.2
(प्रस्तर 5.3.5 में संदर्भित)
यीडा और लेखापरीक्षा द्वारा यथा परिकलित विक्रय योग्य क्षेत्र को दर्शाने वाला विवरण

(क्षेत्रफल हेक्टेयर में)

	विवरण	यीडा द्वारा गणना किया गया विक्रय योग्य क्षेत्रफल[3]		लेखापरीक्षा द्वारा की गई गणना
		सितम्बर 2009 में	अगस्त 2010 में	
	अधिसूचित क्षेत्र	**44065**	**53000**	**42457**
i.	आबादी के विस्तार के लिए प्रस्तावित क्षेत्र	758	912	758
ii.	भविष्य के विकास कार्यों के लिए आरक्षित क्षेत्र	14430	17356	11982.30
	कुल नियोजित क्षेत्र	**28877**	**34732**	**29716.70**
	सेक्टर की सड़कों के लिए प्रस्तावित क्षेत्र	1595	1918	834
	हरित क्षेत्र		1022	
	वर्तमान में विकास के लिए उपलब्ध कुल क्षेत्र	**27282**	**31792**	**28882.70**
	बिक्री योग्य क्षेत्रफल का प्रतिशत (*प्रतिशत में*)	94.48	91.54	97.19
i.	हवाई अड्डे के लिए प्रस्तावित क्षेत्र	2314	2314	2314
ii.	रियायतग्राही द्वारा विकास के लिए आरक्षित क्षेत्र	1000	1000	1000
iii.	आबादी भूखण्डों के लिए आवश्यक क्षेत्र			4169.90
	एसडीजेड के विकास के लिए उपलब्ध क्षेत्र	**23968**	**28478**	**21398.80**
	कुल विक्रय योग्य क्षेत्र	41710	48516.20	34044.40

स्रोत: यीडा द्वारा परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण से सम्बन्धित पत्रावलियाँ

[3] सितम्बर 2009 में 44,065 हेक्टेयर के कुल नियोजित क्षेत्र के आधार पर यीडा द्वारा 41,710 हेक्टेयर का विक्रय योग्य क्षेत्र निकाला गया था। तत्पश्चात्, अगस्त 2010 में जल आपूर्ति, सीवर और ड्रेनेज मास्टर प्लान तैयार करने के लिए यीडा द्वारा नियुक्त परामर्शदाता द्वारा किए गए सर्वेक्षण के आधार पर कुल नियोजित क्षेत्र और विक्रय योग्य क्षेत्र को संशोधित करके क्रमश: 53,000 हेक्टेयर और 48,516.20 हेक्टेयर कर दिया गया था।

परिशिष्ट-5.3
(प्रस्तर 5.3.5 में संदर्भित)
यीडा द्वारा वाह्य विकास प्रभारों की कम वसूली दर्शाने वाला विवरण

विवरण	प्रतिशत में कुल क्षेत्रफल (प्रतिशत में)	सितम्बर 2009 (₹ प्रति वर्गमीटर)	अगस्त 2010 (₹ प्रति वर्गमीटर)
(1)	(2)	(3)	(4)
एलएफडी-02			
वाह्य विकास की लागत-आवासीय और वाणिज्यिक	86.96	708	779
वाह्य विकास की लागत-औद्योगिक और संस्थागत	13.04	57	62
विशेष परियोजनाओं की लागत		510	562
एलएफडी-02 के लिए कुल ईडीसी		**1275**	**1403**
यीडा द्वारा प्रभारित ईडीसी		574	651
क्षेत्रफल जिस पर ईडीसी लगाया गया (हेक्टेयर में)		446.4493	
यीडा को हानि (₹ करोड़ में)		**312.96**	
एलएफडी-03			
वाह्य विकास की लागत-आवासीय और वाणिज्यिक	76.91	626	689
वाह्य विकास की लागत-औद्योगिक और संस्थागत	23.09	100	110
विशेष परियोजनाओं की लागत		510	562
एलएफडी-03 के लिए कुल ईडीसी		**1236**	**1361**
यीडा द्वारा प्रभारित ईडीसी		574	651
क्षेत्रफल जिस पर ईडीसी लगाया गया (हेक्टेयर में)		530.8814	
यीडा को हानि (₹ करोड़ में)		**351.44**	
एलएफडी-04			
वाह्य विकास की लागत-आवासीय और वाणिज्यिक	82.67	673	741
वाह्य विकास की लागत-औद्योगिक और संस्थागत	17.33	75	83
विशेष परियोजनाओं की लागत		510	562
एलएफडी-04 के लिए कुल ईडीसी		**1258**	**1386**
यीडा द्वारा प्रभारित ईडीसी		574	651
क्षेत्रफल जिस पर ईडीसी लगाया गया (हेक्टेयर में)		496.1438	
यीडा को हानि (₹ करोड़ में)		**339.36**	
एलएफडी-05			
वाह्य विकास की लागत-आवासीय और वाणिज्यिक	79.14	644	709
वाह्य विकास की लागत-औद्योगिक और संस्थागत	20.86	91	100
विशेष परियोजनाओं की लागत		510	562
एलएफडी-05 के लिए कुल ईडीसी		**1245**	**1371**
यीडा द्वारा प्रभारित ईडीसी		574	651
क्षेत्रफल जिस पर ईडीसी लगाया गया (हेक्टेयर में)		498.5558	
यीडा को हानि (₹ करोड़ में)		**334.53**	
यीडा को कुल हानि (₹ करोड़ में)		**1338.29**	

स्रोत: परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण और यीडा द्वारा प्रस्तुत जानकारी से सम्बन्धित पत्रावलियाँ

परिशिष्ट-5.4

(प्रस्तर 5.3.6 में संदर्भित)

25-250 एकड़ भूखण्ड योजना के अन्तर्गत कम दरों पर भूखण्डों के आवंटन के कारण अनुमानित हानि को दर्शाने वाला विवरण

क्र. सं.	आवंटी का नाम	मुख्य गतिविधि	भूखण्ड संख्या	सेक्टर	आवंटन की तिथि	आवंटित क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	प्रभारित दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	आवंटित क्षेत्रफल का प्रीमियम	प्रभारित की जाने वाली दर[4] (₹ प्रति वर्गमीटर)	कम प्रभारित दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	यीडा को हुई हानि (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
1.	मारुति एजुकेशनल ट्रस्ट	संस्थागत	1	17ए	20/11/2009	303525.00	1629	494442225	3842	2213	671700825
2.	जी.एल. बजाज एजुकेशनल ट्रस्ट	संस्थागत	6	17ए	10/12/2009	101175.00	1629	164814075	3842	2213	223900275
3.	जीमा एंटरप्राइजेज प्राइवेट लिमिटेड	आईटी/आईटीईएस	4	17ए	10/12/2009	101175.00	1629	164814075	3842	2213	223900275
4.	श्रीमती शकुंतला एजुकेशनल एंड वेलफेयर सोसाइटी	संस्थागत	2	17ए	10/12/2009	202350.00	1629	329628150	3842	2213	447800550
5.	इंडिया नॉलेज सिटी फाउंडेशन	संस्थागत	3	17ए	10/12/2009	202350.00	1629	329628150	3842	2213	447800550
6.	बाबू बनारसी दास नॉर्दर्न इंडिया फ़ाउंडेशन	संस्थागत	5	17ए	10/12/2009	121410.00	1629	197776890	3842	2213	268680330
7.	सती लीला एजुकेशनल फाउंडेशन	संस्थागत	16	17ए	28/02/2011	242655.13	1843	447257372	4368	2525	612704203
8.	त्याग बिल्डस्पेस प्राइवेट लिमिटेड	संस्थागत	17	17ए	28/02/2011	101128.78	1843	186399145	4368	2525	255350170
9.	एचपीएस आईटी सॉल्यूशंस प्राइवेट लिमिटेड	संस्थागत	19	17ए	28/02/2011	100586.00	1843	185390646	4368	2525	253979650
10.	चंद्रलेखा कंस्ट्रक्शन्स प्राइवेट लिमिटेड	संस्थागत	10	17ए	28/02/2011	202868.60	1842	373774224	4367	2525	512243215

[4] लेखापरीक्षा ने अनुमत गतिविधियों/भू-उपयोगों के आधार पर 25-250 एकड़ भूखण्ड योजना के तहत भूखण्डों को विक्रय मूल्य ₹ 3,842 प्रति वर्गमीटर की गणना की गई। क्रम संख्या 7 से 13 के मामले में, अक्टूबर 2009 को भूखण्डों के आरक्षण के बाद फरवरी 2011 में आवंटियों को आवंटन पत्र निर्गत किए गए थे। भूखण्ड के आरक्षण और भूखण्ड के आवंटन के बीच महत्वपूर्ण समय अंतराल को देखते हुए, यीडा ने आवंटन दर की गणना के लिए एक वर्ष और 46 दिनों की अवधि के लिए देय शेष धनराशि (प्रीमियम का 10 प्रतिशत आरक्षण राशि के रूप में आवंटियों द्वारा भुगतान किया गया था) पर 12 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज सम्मिलित किया। तदनुसार, लेखापरीक्षा में भी इन प्रकरणों में प्रभारित की जाने वाली दर की गणना के लिए एक वर्ष और 46 दिनों की अवधि के लिए देय शेष धनराशि पर 12 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज शामिल किया गया है।

क्र. सं.	आवंटी का नाम	मुख्य गतिविधि	भूखण्ड संख्या	सेक्टर	आवंटन की तिथि	आवंटित क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	प्रभारित दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	आवंटित क्षेत्रफल का प्रीमियम	प्रभारित की जाने वाली दर[4] (₹ प्रति वर्गमीटर)	कम प्रभारित दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	यीडा को हुई हानि (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
11.	एस.के. कॉन्ट्रैक्ट्स (पी) लिमिटेड	सेवा उद्योग[5]	2ए	17ए	28/02/2011 और 04/10/2011	101075.70	1843	186300375	4368	2525	255216143
12.	एमएमए ग्रेन्स मिल्स (पी) लिमिटेड	संस्थागत	18	17ए	28/02/2011	100852.88	1843	185886514	4368	2525	254653522
13.	शांति एजुकेशनल सोसाइटी	संस्थागत	12ए	17ए	28/02/2011	103879.59	1835	190593509	4360	2525	262295965
योग						**1985031.68**		**3436705350**			**4690225672**

स्रोत: यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

[5] बहुउद्देशीय प्रदर्शनी हॉल केंद्र, सम्मेलन सह केंद्र, मनोरंजन पार्क, सभागार, कन्वेंशन सेंटर, आदि।

परिशिष्ट-5.5

(प्रस्तर 5.3.8 में संदर्भित)

कम दरों पर ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन के कारण हानि को दर्शाने वाला विवरण

क्र. सं.	आवंटी का नाम	भूखण्ड संख्या	सेक्टर	आवंटन की तिथि	आवंटित क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	आवंटन की दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	कुल प्रीमियम (₹ में)	यीडा द्वारा निर्धारित आरक्षित मूल्य (₹ प्रति वर्गमीटर)	आरक्षित मूल्य, यदि आवासीय भूखण्डों के लिए दरों का निर्धारण 1.45 गुना किया जाता (` प्रति वर्गमीटर)	प्रीमियम की हानि (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
1.	ओम्निस डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	जीएच-01	22ए	17-02-2011	82346.00	5450	448785700	5150	8192.50	225833905
2.	आईआईटीएल-निंबस द पाम विलेज	जीएच-03	22ए	09-06-2011	55152.00[6]	5401	297875952	5150	8192.50	153956808
योग										**379790713**

स्रोत: आवंटन से सम्बन्धित पत्रावलियाँ और यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

[6] परियोजना निपटान नीति के अंतर्गत आवंटी द्वारा वापस किए गए 47,843.70 वर्गमीटर के क्षेत्रफल को छोड़कर 5410.70 वर्गमीटर के अतिरिक्त क्षेत्रफल को सम्मिलित करते हुए।

परिशिष्ट 6.1.1

(प्रस्तर 6.1.2 में संदर्भित)

30 सितम्बर 2022 तक यीडा द्वारा आवासीय टाउनशिप भूखण्डों के आवंटन और अतिदेयों राशि सहित दर्शाने वाला विवरण

(₹ करोड़ में)

क्र. सं.	आवंटी का नाम	भूखण्ड संख्या	आवंटन की तिथि	आवंटित क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	आवंटन की दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	कुल प्रीमियम की धनराशि	30 सितम्बर 2022 को प्रीमियम की धनराशि	30 सितम्बर 2022 को नो लिटीगेशन इंसेंटिव की धनराशि	30 सितम्बर 2022 को पट्टा किराया की धनराशि	30 सितम्बर 2022 तक कुल धनराशि	अंतिम भुगतान की तिथि	30 सितम्बर 2022 के डिफाल्ट अवधि (माह में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
1.	सुपरटेक लिमिटेड	टीएस-01, सेक्टर-17ए	14/06/2010	400000	3600	144.00	214.64	174.53	32.17	421.34	09/03/2017	66
2.	एसडीएस इंफ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड	टीएस-01, सेक्टर-26ए	14/06/2010	497000	3525	175.19	330.18	215.20	30.76	576.14	22/11/2018	46
3.	श्री सी होम्स प्राइवेट लिमिटेड	टीएस-01, सेक्टर-22ए	17/02/2011	392474	4675	183.48	12/01/2021 को निरस्त किया गया					
4.	ग्रीनबे इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	टीएस-06, सेक्टर-22डी	17/02/2011	408622	4700	192.05	102.61	130	24.24	256.85	31/12/2021	9
5.	एचसी इंफ्रासिटी प्राइवेट लिमिटेड	टीएस-04, सेक्टर-22डी	27/04/2011	407533	4700	191.54	08/08/2022 को निरस्त किया गया					
6ए.	लॉजिक्स इंफ्राबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड	टीएस-01 ए, सेक्टर-22डी	11/05/2011	406109	4700	190.87	12/07/2017 को वापस किया गया					
6बी.	लॉजिक्स बिल्डस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड	टीएस-01 बी, सेक्टर-22डी	11/05/2011	406109	4700	190.87	173.26	83.80	18.03	275.09	18/05/2016	76
7.	एडोर इंफ्रास्मिथ प्राइवेट लिमिटेड	टीएस-03, सेक्टर-22डी	20/06/2011	405896	4800	194.83	01/02/2012 को वापस किया गया					
8.	सुपरटेक टाउनशिप प्रोजेक्ट लिमिटेड	टीएस-05, सेक्टर-22डी	01/08/2011	407041	4750	193.34	380.51	165.95	40.47	586.93	27/09/2018	48
9.	पारस बिल्डटेक इंडिया प्राइवेट लिमिटेड	टीएस-08, सेक्टर-22डी	08/08/2011	331315.77	4730	156.71	04/12/2011 को वापस किया गया					

क्र. सं.	आवंटी का नाम	भूखण्ड संख्या	आवंटन की तिथि	आवंटित क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	आवंटन की दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	कुल प्रीमियम की धनराशि	30 सितम्बर 2022 को प्रीमियम की धनराशि	30 सितम्बर 2022 को नो लिटीगेशन इंसेंटिव की धनराशि	30 सितम्बर 2022 को पट्टा किराया की धनराशि	30 सितम्बर 2022 तक कुल धनराशि	अंतिम भुगतान की तिथि	30 सितम्बर 2022 के डिफाल्ट अवधि (माह में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
10.	ओरिस डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	टीएस-02, सेक्टर-22डी	16/08/2011	819105	4741	388.34	496.2	183.11	53.39	732.70	22/02/2012	127
11.	सनवर्ल्ड सिटी लिमिटेड	टीएस-07, सेक्टर-22डी	16/08/2011	414538	4726	195.91	495.35	169.15	38.64	703.14	07/08/2014	97
12.	थ्री सी रेजीडेंसी प्राइवेट लिमिटेड	टीएस-01, सेक्टर-18	22/12/2011	257155.00	5039	129.58	16/04/2019 को निरस्त किया गया					
13.	सिल्वर लाइन फर्निशिंग एंड फर्नीचर्स प्राइवेट लिमिटेड	टीएस-02, सेक्टर-18	22/12/2011	287645.00	5023	144.48	27/07/2022 को निरस्त किया गया					
14.	द्वारिकापति बिल्डर्स प्रा प्राइवेट लिमिटेड	टीएस-03, सेक्टर-18	22/12/2011	607286.00	5012	304.37	03/04/2012 को निरस्त किया गया					
योग				**6447828.77**		**2975.56**	**2192.75**	**1121.74**	**237.70**	**3552.19**		

स्रोत: आवंटन से सम्बन्धित पत्रावलियाँ और यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

परिशिष्ट 6.1.2

(प्रस्तर 6.1.2 में संदर्भित)

30 सितम्बर 2022 को उनकी स्थिति और विलंबित अतिदेयों सहित आवंटियों/उप-पट्टेदारों द्वारा अग्रेतर उप-पट्टे पर दिए गए भूखण्डों का ब्यौरा दर्शाने वाला विवरण

(₹ करोड़ में)

क्र. सं.	उप-पट्टेदार का नाम	आवंटी/उप-पट्टेदार का नाम	भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	उप-पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि	30 सितम्बर 2022 को प्रीमियम की अतिदेय धनराशि	30 सितम्बर 2022 को नो लिटीगेशन इन्सेन्टिव की धनराशि	30 सितम्बर 2022 को पट्टा किराया की धनराशि	30 सितम्बर 2022 को कुल धनराशि	अंतिम भुगतान की तिथि	30 सितम्बर 2022 को डिफ़ॉल्ट अवधि (माह में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
1.	एटीएस रियल्टी प्राइवेट लिमिटेड	ओरिस डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	टीएस-02 ए, सेक्टर-22डी	409552.51	12/06/2013	408.06	147.12	26.57	581.75	31/05/2022	4
2.	एमराल्ड प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	ग्रीनबे इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	जीएच-01/टीएस-06, सेक्टर-22डी	37812.34	24/01/2014	05/01/2021 को निरस्त किया गया					
3.	लोटस बिल्डमार्ट प्राइवेट लिमिटेड	एचसी इंफ्रासिटी प्राइवेट लिमिटेड	जीएच-10/टीएस-04, सेक्टर-22डी	10332.00	06/02/2014	29/11/2019 को निरस्त किया गया					
4.	प्रथम रियलवेंचर्स प्राइवेट लिमिटेड	एचसी इंफ्रासिटी प्राइवेट लिमिटेड	जीएच-01/टीएस-04, सेक्टर-22डी	11610.00	06/02/2014	कोई विलंबित बकाया नहीं					
5.	सुकृति इंफ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड	एचसी इंफ्रासिटी प्राइवेट लिमिटेड	जीएच-12/टीएस-04, सेक्टर-22डी	25000.00	06/02/2014	29/11/2019 को निरस्त किया गया					
6.	कॉस्मिक स्ट्रक्चर्स लिमिटेड	एचसी इंफ्रासिटी प्राइवेट लिमिटेड	जीएच-02/टीएस-04, सेक्टर-22डी	10262.00	19/03/2014	05/01/2021 को निरस्त किया गया					
7.	त्रिवेली प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	एचसी इंफ्रासिटी प्राइवेट लिमिटेड	जीएच-11/टीएस-04, सेक्टर-22डी	11610.00	21/10/2014	01/04/2022 को निरस्त किया गया					
8.	ओएसिस रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड	लॉजिक्स बिल्डस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड	जीएच-01/टीएस-01बी, सेक्टर-22डी	37500.00	26/02/2014	0.32	12.54	0.35	13.21	10/04/2021	17
9.	सनव्हाइट इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	लॉजिक्स बिल्डस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड	जीएच-06/टीएस-01बी, सेक्टर-22डी	11253.81	12/05/2014	01/04/2022 को निरस्त किया गया					
10.	यू.जी. इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	लॉजिक्स बिल्डस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड	जीएच-04/टीएस-01बी, सेक्टर-22डी	10103.02	20/05/2014	01/04/2022 को निरस्त किया गया					
11.	ग्रोथ इंफ्राडेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	लॉजिक्स बिल्डस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड	जीएच-03/टीएस-01बी, सेक्टर-22डी	18440.93	31/07/2014	01/04/2022 को निरस्त किया गया					

क्र. सं.	उप-पट्टेदार का नाम	आवंटी/उप-पट्टेदार का नाम	भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	उप-पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि	30 सितम्बर 2022 को प्रीमियम की अतिदेय धनराशि	30 सितम्बर 2022 को नो लिटीगेशन इन्सेन्टिव की धनराशि	30 सितम्बर 2022 को पट्टा किराया की धनराशि	30 सितम्बर 2022 को कुल धनराशि	अंतिम भुगतान की तिथि	30 सितम्बर 2022 को डिफ़ॉल्ट अवधि (माह में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
12.	अजय रियलकॉन इंडिया प्राइवेट लिमिटेड	एटीएस रियल्टी प्राइवेट लिमिटेड	पी-05/टीएस-02ए, सेक्टर-22डी	26310.46	30/05/2014	0.00	16.14	0.84	16.98	10/06/2022	3
13.	अजय रियलकॉन इंडिया प्राइवेट लिमिटेड	एटीएस रियल्टी प्राइवेट लिमिटेड	पी-06/टीएस-02ए, सेक्टर-22डी	18130.05	04/11/2020	1.79	7.10	0.00	8.89	15/06/2022	3
14.	स्टारसिटी इंफ्राडेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	एटीएस रियल्टी प्राइवेट लिमिटेड	पी-03/टीएस-02ए और पी-04/टीएस-02ए, सेक्टर-22डी	28783.03	04/11/2020	0.00	12.54	0.00	12.54	29/07/2022	2
योग				**666700.15**		**410.17**	**195.44**	**27.76**	**633.37**		

स्रोत: आवंटन से सम्बन्धित पत्रावलियाँ और यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

परिशिष्ट 6.1.3

(प्रस्तर 6.1.2 में संदर्भित)

30 सितम्बर 2022 को उनकी स्थिति और विलम्बित अतिदेयों सहित यीडा द्वारा आवंटित ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का ब्यौरा दर्शाने वाला विवरण

(₹ करोड़ में)

क्र. सं.	आवंटी का नाम	भूखण्ड संख्या	आवंटन की तिथि	आवंटित क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	आवंटन की दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	कुल प्रीमियम धनराशि	30 सितम्बर 2022 के प्रीमियम की धनराशि	30 सितम्बर 2022 को नो लिटीगेशन इन्सेन्टिव की धनराशि	30 सितम्बर 2022 को पट्टा किराया की धनराशि	30 सितम्बर 2022 को कुल धनराशि	अंतिम भुगतान की तिथि	30 सितम्बर 2022 को डिफ़ॉल्ट अवधि (माह में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
1.	ओम्निस डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	जीएच-01, सेक्टर-22ए	17/02/2011	82346	5450	44.88	--	31.34	9.11	40.45	02/04/2022	5
2.	आईआईटीएल-निंबस द पाम विलेज	जीएच-03, सेक्टर-22ए	09/06/2011	97585	5401	52.71	परियोजना निपटान नीति के प्रावधानों के तहत 30-11-2021 को आंशिक रूप से वापस किया गया (47,843.70 वर्गमीटर)					
3.	अजनारा इंडिया लिमिटेड	जीएच-04, सेक्टर-22ए	09/06/2011	85391	5490	46.88	21/04/2022 को निरस्त किया गया					
4.	एसडीएस हाउसिंग प्राइवेट लिमिटेड	जीएच-01ए/01बी, सेक्टर-26ए	16/08/2011	137700	5410	74.50	02/08/2022 को निरस्त किया गया					
5.	प्रेसीडेंसी ग्रीन व्यू प्राइवेट लिमिटेड	जीएच-02, सेक्टर-22ए	26/09/2014	92700	14720	136.45	30/05/2019 को निरस्त किया गया					
योग				**495722**		**355.42**	**--**	**31.34**	**9.11**	**40.45**		

स्रोत: आवंटन से सम्बन्धित पत्रावलियाँ और यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

परिशिष्ट- 6.1.4
(प्रस्तर 6.1.5.4 में संदर्भित)
अतिदेयों के बावजूद उप-पट्टे के प्रकरणों का ब्यौरा दर्शाने वाला विवरण

क्र. सं.	उप-पट्टेदार का नाम	आवंटी/उप-पट्टेदार का नाम	भूखण्ड संख्या	उप-पट्टा विलेख की तिथि	विलम्बित बकाया (₹ करोड़ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1.	लोटस बिल्डमार्ट प्राइवेट लिमिटेड	एचसी इंफ्रासिटी प्राइवेट लिमिटेड	जीएच-10/टीएस-04, सेक्टर-22डी	06/02/2014	18.39
2.	प्रथम रियलवेंचर्स प्राइवेट लिमिटेड	एचसी इंफ्रासिटी प्राइवेट लिमिटेड	जीएच-01/टीएस-04, सेक्टर-22डी	06/02/2014	18.39
3.	कॉस्मिक स्ट्रक्चर्स लिमिटेड	एचसी इंफ्रासिटी प्राइवेट लिमिटेड	जीएच-02/टीएस-04, सेक्टर-22डी	19/03/2014	18.39
4.	सुकृति इंफ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड	एचसी इंफ्रासिटी प्राइवेट लिमिटेड	जीएच-12/टीएस-04, सेक्टर-22डी	06/05/2014	18.39
5.	त्रिवेली प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	एचसी इंफ्रासिटी प्राइवेट लिमिटेड	जीएच-11/टीएस-04, सेक्टर-22डी	21/10/2014	29.15
6.	ओएसिस रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड	लॉजिक्स बिल्डस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड	जीएच-02/टीएस-01बी, सेक्टर-22डी	26/02/2014	27.24
7.	सनव्हाइट इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	लॉजिक्स बिल्डस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड	जीएच-06/टीएस-01बी, सेक्टर-22डी	12/05/2014	28.10
8.	यू. जी. इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	लॉजिक्स बिल्डस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड	जीएच-01ए/टीएस-01बी, सेक्टर-22डी	20/05/2014	28.00
9.	ग्रोथ इंफ्राडेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	लॉजिक्स बिल्डस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड	जीएच-03/टीएस-01बी, सेक्टर-22डी	31/07/2014	28.10
10.	अजय रियलकॉन इंडिया प्राइवेट लिमिटेड	एटीएस रियल्टी प्राइवेट लिमिटेड	पी-06/टीएस-02ए, सेक्टर-22डी	04/11/2020	359.21
11.	स्टारसिटी इंफ्राडेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	एटीएस रियल्टी प्राइवेट लिमिटेड	पी-03 और पी-04/टीएस-02ए, सेक्टर-22डी	04/11/2020	359.21

स्रोत: यीडा की आवंटन से सम्बन्धित पत्रावलियाँ

परिशिष्ट-6.1.5

(प्रस्तर 6.1.5.7 में संदर्भित)

अंतिम उपयोगकर्ताओं से एकत्र की गई धनराशि का बेइमानी से निकालने वाले आवंटियों/उप-पट्टेदारों का ब्यौरा दर्शाने वाला विवरण

(₹ करोड़ में)

क्र.सं.	आवंटी/उप-पट्टेदार का नाम	भूखण्ड संख्या और सेक्टर	आवंटन/उप-पट्टा विलेख की तिथि	फरवरी 2018 तक डिफॉल्ट की गई धनराशि	धनराशि का गबन किया गया
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1.	एसडीएस इंफ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड	टीएस-01, सेक्टर-26 ए	14/06/2010	279.84	182.44
2.	थ्री सी होम्स प्राइवेट लिमिटेड	टीएस-01, सेक्टर-22 ए	17/02/2011	227.99	27.93
3.	ग्रीनबे इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	टीएस-06, सेक्टर-22 डी	17/02/2011	380.10	173.10
4.	लॉजिक्स बिल्डस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड	टीएस-01 बी, सेक्टर-22 डी	11/05/2011	162.93	37.84
5.	सुपरटेक टाउनशिप प्रोजेक्ट लिमिटेड	टीएस-05, सेक्टर-22 डी	01/08/2011	347.67	262.82
6.	सनवर्ल्ड सिटी लिमिटेड	टीएस-07, सेक्टर-22 डी	16/08/2011	393.12	27.55
7.	एटीएस रियल्टी प्राइवेट लिमिटेड	टीएस-02 ए, सेक्टर-22 डी	12/06/2013	259.02	120.75
8.	ओएसिस रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड	जीएच-01, टीएस-01बी, सेक्टर-22डी	26/02/2014	14.32	8.00
योग				**2064.99**	**840.43**

स्रोत: यीडा की आवंटन से सम्बन्धित पत्रावलियाँ

परिशिष्ट 6.1.6

(प्रस्तर 6.1.6.10 में संदर्भित)

आवंटियों/उप पट्टेदारों द्वारा जिला खनन कार्यालय, गौतम बुद्ध नगर से प्राप्त उप खनिजों (मिट्टी और बालू) के उत्खनन की अनुमति का ब्यौरा दर्शाने वाला विवरण

क्र. सं.	आवंटी/उप-पट्टेदार का नाम	भूखण्ड संख्या	अनुमति की तिथि	मिटटी			रेत		
				मात्रा (घनमीटर में)	रॉयल्टी की दर (₹ प्रति घनमीटर)	रॉयल्टी की धनराशि (₹ में)	मात्रा (घनमीटर में)	रॉयल्टी की दर (₹ प्रति घनमीटर)	रॉयल्टी की शानराशि (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1.	सुपरटेक टाउनशिप प्रोजेक्ट लिमिटेड	टीएस -05, सेक्टर-22डी	15/04/2013	24513	14	343182	0	0	0
			21/06/2013	20016	14	280224	10008	33	330264
			09/10/2013	24420	14	341880	12210	33	402930
			01/01/2015	4000	14	56000	8000	33	264000
2.	एटीएस रियल्टी प्राइवेट लिमिटेड	टीएस -02 ए, सेक्टर-22डी	04/07/2014	5433	14	76062	28388	33	936804
			01/11/2014	15189	14	212646	85439	33	2819487
			18/05/2015	8392	14	117488	47205	33	1557765
3.	ओएसिस रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड	जीएच-01, टीएस -01 बी, सेक्टर-22डी	21/07/2014	8000	14	112000	16000	33	528000
			13/01/2015	4000	14	56000	8000	33	264000
4.	एसडीएस इंफ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड	टीएस -01, सेक्टर-26ए	20/09/2014	6050	14	84700	27250	33	899250
5.	कॉस्मिक स्ट्रक्चर्स लिमिटेड	जीएच -02, टीएस -04, सेक्टर-22डी	18/05/2015	4000	14	56000	12000	33	396000
6.	श्री सी होम्स प्राइवेट लिमिटेड	टीएस -01, सेक्टर-22ए	05/08/2015	4000	14	56000	10000	33	330000
			19/03/2016	8000	30	240000	6000	65	390000
			24/06/2016	10000	30	300000	4000	65	260000
			08/09/2016	10000	30	300000	4000	65	260000

क्र. सं.	आवंटी/उप-पट्टेदार का नाम	भूखण्ड संख्या	अनुमति की तिथि	मिटटी			रेत		
				मात्रा (घनमीटर में)	रॉयल्टी की दर (₹ प्रति घनमीटर)	रॉयल्टी की धनराशि (₹ में)	मात्रा (घनमीटर में)	रॉयल्टी की दर (₹ प्रति घनमीटर)	रॉयल्टी की शानराशि (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
7.	एमराल्ड प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	जीएच -01, टीएस -06, सेक्टर-22डी	19/10/2015	2128	14	29792	4256	33	140448
			13/04/2016	900	30	27000	1800	65	117000
योग						**2688974**			**9895948**
कुल रॉयल्टी (मिटटी और बालू)									**12584922**
रॉयल्टी की धनराशि के पाँच गुना पर उप खनिज की लागत की गणना की गई									**62924610**

स्रोत: जिला खनन कार्यालय, गौतम बुद्ध नगर द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

परिशिष्ट 6.2.1

(प्रस्तर 6.2.5.6 में संदर्भित)

लोकेशन चार्ज की कम करारोपण के कारण हानि को दर्शाने वाला विवरण

(₹ धनराशि में)

क्र. सं.	आवंटी का नाम	श्रेणी	भूखण्ड संख्या	आवंटन की तिथि	चेकलिस्ट निर्गत होने की तिथि	पट्टा योजना के अनुसार क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	प्रीमियम	अधिमान्य स्थान	वसूल किया गया लोकेशन चार्ज	लोकेशन चार्ज जो वसूल किया जाना था	लोकेशन चार्ज की कम वसूली
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
1.	जेपी कंसल्टेंट एसोसिएट्स	संस्थागत	भूखण्ड संख्या 14/18, सेक्टर-17ए	25/03/2011	05/09/2011	2027.00	10456600	45 मीटर चौड़ी सड़क और कॉर्नर भूखण्ड	522830	1045660	522830
2.	भारतीय वरिष्ठ नागरिक समिति	संस्थागत	भूखण्ड संख्या ओएएच-01, सेक्टर-18	30/03/2017	07/01/2019	3250.00	14511250	कॉर्नर भूखण्ड	0	725563	725563
3.	यिंगटोंग इलेक्ट्रॉनिक टेक्नोलॉजी इंडिया प्राइवेट लिमिटेड	मिश्रित भू-उपयोग	भूखण्ड संख्या 17बी, सेक्टर-24	26/12/2018	01/04/2019	43812.00	153533678	45 मीटर चौड़ी सड़क	0	7676684	7676684
4.	जिही टेक्नोलॉजी प्राइवेट लिमिटेड	मिश्रित भू-उपयोग	भूखण्ड संख्या 17ए, सेक्टर-24	26/12/2018	10/04/2019	47668.00	167835461	45 मीटर चौड़ी सड़क	0	8391773	8391773
5.	गौरव चौहान	संस्थागत	भूखण्ड संख्या एनएस-01, सेक्टर-18	13/02/2019	07/01/2021	1100.00	8347000	कॉर्नर भूखण्ड	0	417350	417350
6.	कैंट फाउंडेशन	संस्थागत	भूखण्ड संख्या एसएस -04, सेक्टर -20	10/11/2020	12/05/2021	13492.70	94704789	45 मीटर चौड़ी सड़क और कॉर्नर भूखण्ड	4735240	9470479	4735239
7.	व्यक्ति विकास केंद्र इंडिया	संस्थागत	भूखण्ड संख्या एसडब्ल्यूसी -01, सेक्टर -20	10/11/2020	25/10/2021	22115.00	147740584	45 मीटर चौड़ी सड़क और कॉर्नर भूखण्ड	7387029	14774058	7387029
योग									**12645099**	**42501567**	**29856468**

स्रोत: यीडा की आवंटन से सम्बन्धित पत्रावलियाँ

परिशिष्ट 6.2.2

(प्रस्तर 6.2.6.2 में संदर्भित)

आवंटियों द्वारा प्रस्तुत अपूर्ण दस्तावेज का ब्यौरा दर्शाने वाला विवरण

क्र. सं.	श्रेणी	आवंटी का नाम	आवंटन कि तिथि	भूखण्ड संख्या	आवंटी द्वारा प्रस्तुत नहीं किए गए दस्तावेज
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1.	25-250 एकड़ भूखण्ड योजना	मारुति एजुकेशन ट्रस्ट	20/11/2009	भूखण्ड संख्या 01, सेक्टर-17ए	1. परियोजना प्रतिवेदन पत्रावली में उपलब्ध नहीं
					2. प्रमोटरों की पृष्ठभूमि पत्रावली में उपलब्ध नहीं
					3. व्यव्हरिकता प्रतिवेदन पत्रावली में उपलब्ध नहीं
					4. भू-उपयोग प्रतिरूप को दर्शाते हुए अपेक्षित भूमि, निर्माण योजना और कार्यान्वयन की अनुसूची पत्रावली में उपलब्ध नहीं
					5. आवेदक का शपथ पत्र को प्रमाणित करने वाला आवेदन/अनुलग्नकों में दिए गए सभी बयान सत्य हैं और सही पत्रावली में उपलब्ध नहीं
2.	25-250 एकड़ भूखण्ड योजना	ग्रीटेक इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	10/12/2009	भूखण्ड संख्या 11, सेक्टर-17ए	1. परियोजना प्रतिवेदन पत्रावली में उपलब्ध नहीं
					2. व्यव्हरिकता प्रतिवेदन पत्रावली में उपलब्ध नहीं
					3. भू-उपयोग प्रतिरूप को दर्शाते हुए अपेक्षित भूमि निर्माण योजना और कार्यान्वयन की अनुसूची पत्रावली में उपलब्ध नहीं
3.	25-250 एकड़ भूखण्ड योजना	जी.एल. बजाज एजुकेशनल ट्रस्ट	10/12/2009	भूखण्ड संख्या 06, सेक्टर-17ए	1. परियोजना प्रतिवेदन पत्रावली में उपलब्ध नहीं
4.	25-250 एकड़ भूखण्ड योजना	ज़िमा एंटरप्राइजेज प्राइवेट लिमिटेड	10/12/2009	भूखण्ड संख्या 04, सेक्टर-17ए	1. निर्माण योजना और कार्यान्वयन की अनुसूची वास्तुविद द्वारा प्रमाणित नहीं
5.	25-250 एकड़ भूखण्ड योजना	एचपीएस आईटी सॉल्यूशंस प्राइवेट लिमिटेड	28/02/2011	भूखण्ड संख्या 19, सेक्टर-17ए	1. पत्रावली में भू-उपयोग प्रतिरूप उपलब्ध नहीं
					2. निर्माण योजना और कार्यान्वयन की अनुसूची वास्तुविद द्वारा प्रमाणित नहीं
6.	25-250 एकड़ भूखण्ड योजना	एमएमए ग्रेन्स मिल्स प्राइवेट लिमिटेड	28/02/2011	भूखण्ड संख्या 18, सेक्टर-17ए	1. निर्माण योजना और कार्यान्वयन की अनुसूची वास्तुविद द्वारा प्रमाणित नहीं
7.	25-250 एकड़ भूखण्ड योजना	शांति एजुकेशनल सोसाइटी	28/02/2011	भूखण्ड संख्या 12ए, सेक्टर-17ए	1. निर्माण योजना और कार्यान्वयन की अनुसूची वास्तुकार द्वारा प्रमाणित नहीं
					2. व्यव्हरिकता प्रतिवेदन पत्रावली में उपलब्ध नहीं है
					3. भू-उपयोग प्रतिरूप को दर्शाते हुए अपेक्षित भूमि, निर्माण योजना और कार्यान्वयन की अनुसूची पत्रावली में उपलब्ध नहीं

क्र. सं.	श्रेणी	आवंटी का नाम	आवंटन कि तिथि	भूखण्ड संख्या	आवंटी द्वारा प्रस्तुत नहीं किए गए दस्तावेज
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
					4. निगमन/पंजीकरण का प्रमाण पत्र, एमओए, एओए, सोसाइटी/ट्रस्ट के नियम/विनियम, साझेदारी विलेख पत्रावली में उपलब्ध नहीं
					5. आवेदक का शपथ पत्र को प्रमाणित करने वाला आवेदन/अनुलग्नक में दिए गए सभी कथन सत्य और सही हैं, पत्रावली में उपलब्ध नहीं
8.	25-250 एकड़ भूखण्ड योजना	सतीलीला एजुकेशनल फाउंडेशन	28/02/2011	भूखण्ड संख्या 16, सेक्टर-17ए	1. आवेदक का शपथ पत्र को प्रमाणित करने वाला आवेदन/अनुलग्नकों में दिए गए सभी बयान सत्य और सही पत्रावली में उपलब्ध नहीं
					2. भूमि उपयोग प्रतिरूप को दर्शाते हुए अपेक्षित भूमि, निर्माण योजना और कार्यान्वयन की अनुसूची वास्तुविद द्वारा प्रमाणित नहीं
9.	औद्योगिक भूखण्ड	बलराम कुमार गुप्ता (दिव्याश्री बालाजी एक्सपोर्ट प्राइवेट लिमिटेड)	02/01/2014	भूखण्ड संख्या 30, परियोजना प्रतिवेदन सीए द्वारा प्रमाणित नहीं सेक्टर-33	1. टर्नओवर का वित्तीय विवरण प्रस्तुत नहीं किया गया
					2. निवल मूल्य का वित्तीय विवरण प्रस्तुत नहीं किया गया
					3. तरलता प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया
					4. परियोजना प्रतिवेदन सीए द्वारा प्रमाणित नहीं
					5. वित्त के स्रोतों का विवरण आवेदक द्वारा हस्ताक्षरित नहीं और सीए द्वारा प्रमाणित भी नहीं
					6. व्यवहार्यता प्रतिवेदन सीए द्वारा प्रमाणित नहीं
					7. अनुमानित नकदी प्रवाह सीए द्वारा प्रमाणित नहीं
					8. भू-उपयोग प्रतिरूप, निर्माण योजना और कार्यान्वयन अनुसूची वास्तुविद द्वारा प्रमाणित नहीं
					9. केवल 2011-12 के वित्तीय विवरण संलग्न और वह भी सीए द्वारा प्रमाणित नहीं
10.	औद्योगिक भूखण्ड	अरिहंत इंफ्राकोलोनाइज़र प्राइवेट लिमिटेड	09/08/2019	भूखण्ड संख्या 67, सेक्टर-32	1. परियोजना के कार्यान्वयन की अनुसूची वास्तुविद द्वारा प्रमाणित नहीं
11.	औद्योगिक भूखण्ड	हरकेश गुप्ता	22/11/2019	भूखण्ड संख्या 247, सेक्टर-32	1. तरलता प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया
12.	औद्योगिक भूखण्ड	बसंत ओवरसीज	28/05/2020	भूखण्ड संख्या 118, सेक्टर-33	1. सीए द्वारा प्रमाणित नहीं किए गए फंड के स्रोतों का विवरण
13.	औद्योगिक भूखण्ड	आरुषि इलेक्ट्रॉनिक्स प्राइवेट लिमिटेड	12/06/2020	भूखण्ड संख्या 103, सेक्टर-33	1. भू-उपयोग प्रतिरूप, कार्यान्वयन की अनुसूची वास्तुविद द्वारा प्रमाणित नहीं

क्र. सं.	श्रेणी	आवंटी का नाम	आवंटन कि तिथि	भूखण्ड संख्या	आवंटी द्वारा प्रस्तुत नहीं किए गए दस्तावेज
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
14.	औद्योगिक भूखण्ड	रेनेक्स मेडिकल्स	28/09/2020	भूखण्ड संख्या एम-53, सेक्टर-29	1. कार्यान्वयन की अनुसूची प्रस्तुत नहीं की गई
15.	औद्योगिक भूखण्ड	एएफ परफेक्ट प्रिंटिंग प्राइवेट लिमिटेड (फैशन लिगेसी)	16/10/2020	भूखण्ड संख्या एम-352, सेक्टर-29	1. भू-उपयोग प्रतिरूप, निर्माण अनुसूची और कार्यान्वयन अनुसूची वास्तुविद द्वारा प्रमाणित नहीं
					2. नेट वर्थ का विवरण सीए द्वारा प्रमाणित नहीं
					3. टर्नओवर का विवरण सीए द्वारा प्रमाणित नहीं
16.	औद्योगिक भूखण्ड	महेंद्र कुमार शर्मा (तोशी एंटरप्राइजेज)	16/10/2020	भूखण्ड संख्या एम-221, सेक्टर-29	1. निर्माण योजना प्रस्तुत नहीं की गई 2. वास्तुविद द्वारा प्रमाणित नहीं भूमि उपयोग प्रतिरूप
17.	औद्योगिक भूखण्ड	मूनशाइन मीडिया प्राइवेट लिमिटेड	16/10/2020	भूखण्ड संख्या एम-228, सेक्टर-29	1. परियोजना प्रतिवेदन सीए द्वारा प्रमाणित नहीं
					2. अनुमानित नकदी प्रवाह विवरण सीए द्वारा प्रमाणित नहीं
					3. सीए द्वारा प्रमाणित नहीं किए गए धन के स्रोतों का विवरण
					4. भू-उपयोग प्रतिरूप, निर्माण योजना और कार्यान्वयन अनुसूची वास्तुविद द्वारा प्रमाणित नहीं
18.	औद्योगिक भूखण्ड	साची केशवानी	16/10/2020	भूखण्ड संख्या ए108, सेक्टर-29	1. तरलता प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया
19.	औद्योगिक भूखण्ड	विपिन निझावन (एसआर एंड संस)	16/10/2020	भूखण्ड संख्या 157, सेक्टर-33	1. प्रवर्तकों की पृष्ठभूमि प्रस्तुत नहीं की गई
					2. टर्नओवर का विवरण सीए द्वारा प्रमाणित नहीं
					3. नेट वर्थ का विवरण सीए द्वारा प्रमाणित नहीं
					4. व्यवहार्यता प्रतिवेदन सीए द्वारा प्रमाणित नहीं
					5. परियोजना प्रतिवेदन सीए द्वारा प्रमाणित नही
					6. निधियों के स्रोतों का विवरण सीए द्वारा प्रमाणित नहीं किया गया
					7. भू-उपयोग प्रतिरूप, निर्माण योजना और कार्यान्वयन अनुसूची वास्तुविद द्वारा प्रमाणित नहीं
					8. तीन वर्ष का अनुमानित नकदी प्रवाह सीए द्वारा प्रमाणित नहीं है
					9. तीन वर्ष की लेखा परीक्षित तुलन पत्र सीए द्वारा प्रमाणित नहीं

क्र. सं.	श्रेणी	आवंटी का नाम	आवंटन कि तिथि	भूखण्ड संख्या	आवंटी द्वारा प्रस्तुत नहीं किए गए दस्तावेज
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
20.	औद्योगिक भूखण्ड	आर ए प्रोडक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	17/10/2020	भूखण्ड संख्या एम-148, सेक्टर-29	1. तरलता प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया
21.	औद्योगिक भूखण्ड	वीफॉर्म टेक्नोपैक प्राइवेट लिमिटेड	13/11/2020	भूखण्ड संख्या 105, सेक्टर-33	1. निगमन का प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया
					2. परियोजना कार्यान्वयन अनुसूची वास्तुविद द्वारा प्रमाणित नहीं
22.	औद्योगिक भूखण्ड	अनुज मित्तल	13/11/2020	भूखण्ड संख्या 311, सेक्टर-33	1. तरलता प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया
					2. निवल सम्पत्ति का विवरण सीए द्वारा प्रमाणित नहीं
					3. भू-उपयोग प्रतिरूप, निर्माण योजना और कार्यान्वयन अनुसूची वास्तुविद द्वारा प्रमाणित नहीं
					4. व्यवहार्यता प्रतिवेदन सीए द्वारा प्रमाणित नहीं है
					5. तीन वर्ष का अनुमानित नकदी प्रवाह सीए द्वारा प्रमाणित नहीं है
					6. निधियों के स्रोतों का विवरण सीए द्वारा प्रमाणित नहीं किया गया
23.	संस्थागत भूखण्ड	अनूप अग्रवाल	25/03/2011	भूखण्ड संख्या 14/7, सेक्टर-17ए	1. भू-उपयोग प्रतिरूप दर्शाते हुए अपेक्षित भूमि, निर्माण योजना और कार्यान्वयन की अनुसूची प्रस्तुत नहीं की गई
					2. टर्नओवर का वित्तीय विवरण प्रस्तुत नहीं किया गया
					3. नेट वर्थ का वित्तीय विवरण प्रस्तुत नहीं किया गया
					4. तरलता प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया
24.	संस्थागत भूखण्ड	पुनीत अग्रवाल (एफिनिटी एक्जिम प्राइवेट लिमिटेड)	25/03/2011	भूखण्ड संख्या 14/2, सेक्टर-17ए	1. तरलता प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया
					2. कम्पनी के एमओए और एओए प्रस्तुत नहीं किए गए
25.	संस्थागत भूखण्ड	रोहित सर्फैक्टेंट्स प्राइवेट लिमिटेड	25/03/2011	भूखण्ड संख्या 14/17, सेक्टर-17ए	1. व्यवहार्यता प्रतिवेदन और अनुमानित नकदी प्रवाह प्रस्तुत नहीं किया गया
					2. भू-उपयोग प्रतिरूप वास्तुविद द्वारा प्रमाणित नहीं
26.	संस्थागत भूखण्ड	सुनील कुमार डंग	25/03/2011	भूखण्ड संख्या 14/5, सेक्टर-17ए	1. परियोजना प्रतिवेदन आवेदक द्वारा हस्ताक्षरित नहीं
					2. भू-उपयोग प्रतिरूप दर्शाते हुए अपेक्षित भूमि, निर्माण योजना और कार्यान्वयन की अनुसूची प्रस्तुत नहीं की गई
					3. तीन वर्षों के लेखा परीक्षित तुलन पत्र प्रस्तुत नहीं किये गये
					4. पिछले तीन वर्षों के कारोबार का वित्तीय विवरण प्रस्तुत नहीं किया गया
					5. नेट वर्थ का वित्तीय विवरण प्रस्तुत नहीं किया गया
					6. तरलता प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया

क्र. सं.	श्रेणी	आवंटी का नाम	आवंटन कि तिथि	भूखण्ड संख्या	आवंटी द्वारा प्रस्तुत नहीं किए गए दस्तावेज
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
27.	संस्थागत भूखण्ड	स्वर्निम इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	25/03/2011	भूखण्ड संख्या 7/5, सेक्टर-17ए	1. परियोजना कार्यान्वयन अनुसूची वास्तुविद द्वारा प्रमाणित नहीं
					2. वास्तुकार द्वारा प्रमाणित नहीं भूमि उपयोग प्रतिरूप
28.	संस्थागत भूखण्ड	शरकॉन इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड (बाद में बहुजन प्रेरणा ट्रस्ट को हस्तांतरित कर दिया गया)	29/03/2011	भूखण्ड संख्या 01, सेक्टर-26बी	1. भू-उपयोग प्रतिरूप दर्शाते हुए अपेक्षित भूमि, निर्माण योजना और कार्यान्वयन की अनुसूची प्रस्तुत नहीं की गई
29.	संस्थागत भूखण्ड	ग्रेटर नोएडा जैन मेडिकल एंड रिसर्च सेंटर	18/02/2015	भूखण्ड संख्या I-1, सेक्टर-22ए	1. कार्यान्वयन की अनुसूची वास्तुविद द्वारा प्रमाणित नहीं
30.	संस्थागत भूखण्ड	हंस वाहिनी शिक्षा समिति	30/04/2015	भूखण्ड संख्या 02, सेक्टर-22ई	1. परियोजना प्रतिवेदन सीए द्वारा प्रमाणित नहीं
					2. अनुमानित नकदी प्रवाह सीए द्वारा प्रमाणित नहीं
31.	संस्थागत भूखण्ड	भारतीय वरिष्ठ नागरिक समिति	30/03/2017	भूखण्ड संख्या ओएएच-01, सेक्टर -18	1. परियोजना प्रतिवेदन सीए द्वारा प्रमाणित नहीं
					2. व्यवहार्यता प्रतिवेदन सीए द्वारा प्रमाणित नहीं
					3. भू-उपयोग प्रतिरूप, निर्माण योजना और कार्यान्वयन की अनुसूची वास्तुकार द्वारा प्रमाणित नहीं
32.	संस्थागत भूखण्ड	गौरव चौहान	13/02/2019	भूखण्ड संख्या एनएस-01, सेक्टर-18	1. निधि के स्रोत का अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया गया
					2. परियोजना को वित्तपोषण के लिए विचार करने के लिए सैद्धांतिक रूप से सहमति प्रकट करने वाला बैंक का पत्र, प्रस्तुत नहीं किया गया
					3. पिछले तीन वर्षों के कारोबार का वित्तीय विवरण प्रस्तुत नहीं किया गया
					4. वित्तीय विवरण और तरलता आवेदक के बजाय प्रस्तुत आवेदक के पिता की है
33.	संस्थागत भूखण्ड	ग्रीटेक इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	08/03/2019	भूखण्ड संख्या 01, सेक्टर-22ई	1. परियोजना प्रतिवेदन सीए द्वारा प्रमाणित नहीं
					2. भू-उपयोग प्रतिरूप दर्शाते हुए अपेक्षित भूमि, निर्माण योजना और कार्यान्वयन की अनुसूची प्रस्तुत नहीं की गई
					3. तरलता प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया
					4. व्यवहार्यता प्रतिवेदन और अनुमानित नकदी प्रवाह प्रस्तुत नहीं किया गया
34.	संस्थागत भूखण्ड	सेंट एंड्रयूज एडिफिकेशन सोसाइटी	16/08/2019	भूखण्ड संख्या 23 और 24, सेक्टर-22ई	1. सेंट एंड्रयूज स्कॉट्स एजुकेशन सोसाइटी के वित्तीय विवरण और टर्नओवर प्रस्तुत किए गए
					2. नेट वर्थ 31.03.2019 के बजाय 31.03.2018 का है

क्र. सं.	श्रेणी	आवंटी का नाम	आवंटन कि तिथि	भूखण्ड संख्या	आवंटी द्वारा प्रस्तुत नहीं किए गए दस्तावेज
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
35.	संस्थागत भूखण्ड	ए.एम. जयपुरिया पब्लिक चैरिटेबल ट्रस्ट	16/09/2019	भूखण्ड संख्या ओएएच-02, सेक्टर-18	1. भू-उपयोग प्रतिरूप दर्शाते हुए अपेक्षित भूमि, निर्माण योजना और कार्यान्वयन की अनुसूची प्रस्तुत नहीं की गई
					2. परियोजना प्रतिवेदन सीए द्वारा प्रमाणित नहीं
					3. आवेदक और उसके प्रवर्तकों की पृष्ठभूमि प्रस्तुत नहीं की गई
					4. साध्यता प्रतिवेदन प्रस्तुत नहीं की गई
36.	संस्थागत भूखण्ड	आरएनएसएस कैपिटल सलाहकार	01/06/2020	भूखण्ड संख्या ओ-10, सेक्टर-22ई	1. वित्तपोषण के लिए परियोजना पर विचार करने के लिए सैद्धांतिक रूप से सहमत होने का बैंक का पत्र, संलग्न नहीं किए गए
					2. भू-उपयोग प्रतिरूप, निर्माण योजना और कार्यान्वयन की अनुसूची वास्तुविद द्वारा प्रमाणित नहीं
37.	संस्थागत भूखण्ड	श्री श्री रविशंकर विद्या मंदिर ट्रस्ट	10/11/2020	भूखण्ड संख्या एसएस -05, सेक्टर -20	1. भू-उपयोग प्रतिरूप, निर्माण योजना और कार्यान्वयन की अनुसूची वास्तुविद द्वारा प्रमाणित नहीं

स्रोत: यीडा की आवंटन से सम्बन्धित पत्रावलियाँ

परिशिष्ट-6.2.3

(प्रस्तर 6.2.6.3 में संदर्भित)

एनएईसी के सदस्यों को कम दरों पर भूखण्डों के आवंटन के कारण हुई हानि को दर्शाने वाला विवरण

(₹ धनराशि में)

क्र. सं.	आवंटी का नाम	आवंटन की तिथि	भूखण्ड संख्या	सेक्टर	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	प्रभारित की जाने वाली दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	निम्न दरों पर आवंटन के कारण हानि
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1.	साहू एक्सपोर्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	09/04/2020	ए 08	29	20000	5145.00	5356.00	4220000
2.	ओरिएंट फैशन एक्सपोर्ट्स इंडिया प्राइवेट लिमिटेड	23/06/2020	ए 6	29	16000	5276.25	5492.50	3460000
3.	प्रीति विअर्स	23/06/2020	ए 16	29	4000	6405.00	6670.00	1060000
4.	महाराणा ऑफ़ इंडिया	23/06/2020	ए 42	29	1000	6405.00	6670.00	265000
5.	रघु क्रिएशंस प्राइवेट लिमिटेड	03/07/2020	ए 19	29	5000	6216.00	6472.00	1280000
6.	रेनबो फैब आर्ट प्राइवेट लिमिटेड	03/07/2020	ए 15	29	4000	6405.00	6670.00	1060000
7.	मोइसांटे अपैरल्स प्राइवेट लिमिटेड	03/07/2020	ए 53	29	2000	6405.00	6670.00	530000
8.	एस.के. टेक्सटाइल मिल्स	03/07/2020	ए 61	29	2000	6405.00	6670.00	530000
9.	ज़ीउस फैशन	03/07/2020	ए 60	29	2000	6405.00	6670.00	530000
10.	प्रूडेंट एक्जिम	03/07/2020	ए 40	29	1000	6405.00	6670.00	265000
11.	ट्वेंटी सेकंड माइल्स	03/07/2020	ए 41	29	1000	6405.00	6670.00	265000
12.	एच एंड एम ट्रेडर्स	03/07/2020	ए 23	29	500	6405.00	6670.00	132500
13.	ठुकराल फैशन वियर	03/07/2020	ए 24	29	500	6405.00	6670.00	132500
14.	सीआरवी इम्पेक्स	10/07/2020	ए 59	29	2000	6405.00	6670.00	530000
15.	होम फैशन	10/07/2020	ए 66	29	2000	6405.00	6670.00	530000
16.	अल्का एंटरप्राइजेज	10/07/2020	ए 25	29	500	6405.00	6670.00	132500
17.	श्रीहंस एंटरप्राइजेज	10/07/2020	ए 27	29	500	6405.00	6670.00	132500
18.	रेडियंट एक्सपोर्ट्स	05/08/2020	ए 09	29	40000	4672.50	4863.00	7620000
19.	काशीराम फैब्रिक्स प्राइवेट लिमिटेड	05/08/2020	ए 02	29	20000	5145.00	5356.00	4220000
20.	कविता वीमेन वियर प्राइवेट लिमिटेड	05/08/2020	ए 10	29	12000	5495.00	5720.00	2700000
21.	पूजा इंटरनेशनल	05/08/2020	ए 05	29	10000	5670.00	5902.00	2320000

क्र. सं.	आवंटी का नाम	आवंटन की तिथि	भूखण्ड संख्या	सेक्टर	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	प्रभारित की जाने वाली दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	निम्न दरों पर आवंटन के कारण हानि
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
22.	एसवीएम इंकॉर्पोरेटेड	05/08/2020	ए 77	29	5000	6216.00	6472.00	1280000
23.	मनपार एक्जिम इंकॉर्पोरेटेड	05/08/2020	ए 22	29	5000	6216.00	6472.00	1280000
24.	नई दिल्ली एक्सपोर्ट हाउस	05/08/2020	ए 14	29	4000	6405.00	6670.00	1060000
25.	साई क्रिएशन्स	05/08/2020	ए 17	29	4000	6405.00	6670.00	1060000
26.	सिल्वर अपेरेल्स	05/08/2020	ए 13	29	4000	6405.00	6670.00	1060000
27.	स्टार्टअप स्टूडियो	05/08/2020	ए 54	29	2000	6405.00	6670.00	530000
28.	अफोर्डेबल एक्सपोर्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	05/08/2020	ए 34	29	1000	6405.00	6670.00	265000
29.	एएनएम इंटरनेशनल	05/08/2020	ए 51	29	1000	6405.00	6670.00	265000
30.	इंडो निट्स	05/08/2020	ए 48	29	1000	6405.00	6670.00	265000
31.	राज ट्रेडिंग कम्पनी	05/08/2020	ए 50	29	1000	6405.00	6670.00	265000
32.	सिखी मैनेजमेंट सोलूसंस	05/08/2020	ए 26	29	500	6405.00	6670.00	132500
33.	बावा रेसिडेंसी	25/08/2020	ए 43	29	1000	6405.00	6670.00	265000
34.	वाल्मन बिजनेस सॉल्यूशन प्राइवेट लिमिटेड	25/08/2020	ए 37	29	1000	6405.00	6670.00	265000
35.	श्वेता अरोड़ा कॉउचर	25/08/2020	ए 32	29	500	6405.00	6670.00	132500
36.	कपूर एंटरप्राइजेज	04/09/2020	ए 11	29	12000	5495.00	5720.00	2700000
37.	बी एल इंटरनेशनल प्राइवेट लिमिटेड	04/09/2020	ए 68	29	10000	5670.00	5902.00	2320000
38.	शी बॉस प्राइवेट लिमिटेड	04/09/2020	ए 21	29	5000	6216.00	6472.00	1280000
39.	डोजी रियाल्टर्स प्राइवेट लिमिटेड	04/09/2020	ए -18ए	29	4000	6405.00	6670.00	1060000
40.	अरिहंत ट्रेडिंग कम्पनी	04/09/2020	ए 62	29	2000	6405.00	6670.00	530000
41.	बी के फैशन	04/09/2020	ए 52	29	2000	6405.00	6670.00	530000
42.	एलिट्ज लाइफस्टाइल प्राइवेट लिमिटेड	04/09/2020	ए 67	29	2000	6405.00	6670.00	530000
43.	होम डीलक्स	04/09/2020	ए 49	29	1000	6405.00	6670.00	265000
44.	ब्रिटोमैटिक्स इंडिया प्राइवेट लिमिटेड	04/09/2020	ए 47	29	1000	6405.00	6670.00	265000
45.	नीर	04/09/2020	ए 44	29	1000	6405.00	6670.00	265000
46.	प्राइमा एक्सपोर्ट्स	04/09/2020	ए 36	29	1000	6405.00	6670.00	265000
47.	स्प्रिंग ओवरसीज	04/09/2020	ए 35	29	1000	6405.00	6670.00	265000

क्र. सं.	आवंटी का नाम	आवंटन की तिथि	भूखण्ड संख्या	सेक्टर	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	प्रभारित की जाने वाली दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	निम्न दरों पर आवंटन के कारण हानि
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
48.	एम.के. एंटरप्राइजेज	04/09/2020	ए 28	29	500	6405.00	6670.00	132500
49.	अभय एंटरप्राइजेज	04/09/2020	ए 30	29	500	6405.00	6670.00	132500
50.	कपिल भाटिया क्रिएशंस	04/09/2020	ए 31	29	500	6405.00	6670.00	132500
51.	तक्षक मैनेजमेंट इंडिया प्राइवेट लिमिटेड	04/09/2020	ए 33	29	500	6405.00	6670.00	132500
52.	संश अपैरल्स प्राइवेट लिमिटेड	09/09/2020	ए 1	29	32000	4790.63	4986.25	6259840
53.	एन.एस. क्रिएशन प्राइवेट लिमिटेड	09/09/2020	ए 83	29	3000	6405.00	6670.00	795000
54.	मोडा कॉकटेल	25/05/2021	ए 7	29	20000	5145.00	5632.00	9740000
योग					**276000**			**67639840**

स्रोत: यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

© भारत के नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक
www.cag.gov.in

https://cag.gov.in/ag2/uttar-pradesh